

Fecha: 22/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la gasolinera Metropoli Gas LP Blueflame (frente a Multicentro) 300m Suroeste y 41,60m Sureste. C
1-SJO 1-Desamparados 3-Desamparados

Número de Avalúo: 5154600

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 84.156.970,38

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 19/04/2024

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

Observaciones Generales:

No se observaron servidumbres evidentes en la propiedad valorada.

Se recomienda el entubamiento completo del inmueble previo a ofrecerlo como bien en venta.

No se condiciona por ser un bien adquirido del Banco, por lo que se considera que se tomarán las medidas para corregir su sistema eléctrico previa salida al mercado.

FIRMA:



Nombre: Jorge Mata Garro

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10301010881800-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5154600

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Mata Garro	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00	
	CLIENTE: 9188-2 JEANNETTE VIRGINIA MADRIGAL RODRIGUEZ		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO:		CORREO: avaluosima@gmail.com avaluosima@outlook.com	
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-0440-0602		TELÉFONO: 2591-2728/2551-7760 OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica	IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 3 Desamparados	DISTRITO: 1 Desamparados	LOCALIDAD: Desamparados
	DIRECCIÓN EXACTA: De la gasolinera Metropoli Gas LP Blueflame (frente a Multicentro) 300m Suroeste y 41,60m Sureste. C		
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10301010881800	PLANO DE CATASTRO N°: SJ-401616-1980	ÁREA REGISTRADA: 267.85 m²
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José	USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: Desocupado
	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		

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca	SEGÚN: El Plano Y El Registro
	PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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	CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Casa de habitación
	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: 267,85 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 267,85 m²
	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No
	FACTOR DE COPROPIEDAD: 0	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:
	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	De

Hasta	
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10 60
RANGO DE PRECIOS:	40.000.000 120.000.000
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja
DEMANDA:	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo

COMENTARIOS:
 La propiedad valorada se ubica en Desamparados desviándose hacia el Sur del centro de comercio del distrito, en un entorno urbano consolidado, con adecuada infraestructura predial, tránsito vehicular medio con disponibilidad de acceso a todo tipo de servicios públicos.
 Las construcciones que se pueden observar en el entorno inmediato son en su mayoría casas de habitación unifamiliar de uno y dos niveles, construidas en concreto armado, con diseños variados y áreas constructivas que oscilan entre los 60 y 180m2. Por las características externas observadas de las viviendas y el entorno en que se encuentran, se infiere que la zona es habitada por familias pertenecientes a estratos socio económicos de clase media.

TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño
	ÁREA APLICABLE: 267,85 UNIDAD DE MEDIDA: m²	<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:	AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	TOPOGRAFÍA: Plana	ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón
	PENDIENTE: No Aplica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>
	ZONIFICACIÓN: Residencial	ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>
	FUENTE: Observación en sitio	TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	MATERIAL: Asfalto
	ESTADO FÍSICO: Óptimo	ANCHO DE VÍA: 7,30
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m

COMENTARIOS:
 Se valora un terreno urbano, medianero, con forma regular, topografía plana con el frente al nivel de la calle de acceso. Se considera que por sus características intrínsecas, su mejor y mayor uso, es para explotación habitacional.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10301010881800-2024-U

NAS No.: 5154600

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	492.611	1.094.370	1.082
4	492.575	1.094.389	1.082
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
Coordenadas CRTM05.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1985 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 421,18 m² EDAD EFECTIVA: 38 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 28.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas de HG #28 ESTRUCTURA: Concreto armado y madera ENTREPISO: Perfiles Rt con sobrelosa de concreto TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Cerchas de perfiles RT CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo En el área posterior del segundo piso se observa con escaso nivel de mantenimiento.
		FACHADA/EXTERIOR: Convencional CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Paños de concreto planos con puertas y ventanas en ambos niveles.

ACABADOS INTERIORES: Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/> de baños <input type="checkbox"/> PISOS: 70% cerámica y 30% tabillitas de madera SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:													ÁREA
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cochera	Taller	Balcón		ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	2	1			3	1			
SEGUNDO		1			3	1		1		1	1		
TERCERO													
TOTALES:		CUARTOS: 18	RECÁMARAS: 5	BAÑOS: 2	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 3	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.
 Distribución interna 1°N: área de parqueo externa con un espacio techado y otro descubierta, rampa de acceso, sala, dos dormitorios con baño compartido, cocina y escaleras. Tiene un área lateral con otro parqueo techado, un corredor lateral y un área posterior descocupada que se considera fue un taller. Distribución interna 2°N: área central con baño completo, área de pilas-tendido, tres dormitorios, balcón y otra área posterior que se considera que fue otro taller. Estructura principal de concreto armado. Paredes del 2°N en área posterior de perfiles Rt con cerramientos en láminas de zinc. Pisos: 70% cerámica y 30% madera. Cielos: 60% paneles de fibrocemento y 40% sin cielos. Baños con enchape en paredes. Mueble de piso en cocina. Sistema eléctrico parcialmente entubado.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10301010881800-2024-U

NAS No.: 5154600

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Desamparados, Desamparados De la gasolinera Metropoli Gas LP Blueflame (frente a Multicentro) 300m Suroeste y 41,60m Sureste. Casa de dos niveles a mano izquierda.		Venta de propiedad en Desamparados, entorno residencial. Lote: 287,55m2. Casa: 260m2. Un nivel. Edad: 30 años. Venta: €85 millones. Valor del terreno por exclusión de construcciones.		Venta de propiedad en Desamparados cerca de Multicentro. Tiene construcciones sin valor. Terreno medianero, irregular, plano, a nivel, S1: 4, S2: 16, V: 3. Venta en: €120 millones. Oferta considerada al 85%.		Venta de lote residencial en Desamparados cerca de la iglesia. Terreno medianero, regular, plano, a nivel, S1: 4, S2: 16, V: 3. Venta en: €40 millones.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		19/04/2024		19/04/2024		19/04/2024	
Valor Terreno		40.295.340		102.000.000		40.000.000	
Números de Contacto		8434-2601		8870-6870		8387-0146	
Valor Unitario del Terreno		140.133,33		183.123,88		187.793,43	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	267,85 m ²	287,55 m ²	1,02	557 m ²	1,27	213 m ²	,93
Servicios 1	3	4	,95	4	,95	4	,95
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 %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	8,46	13,50	,89	18	,83	5,38	1,12
Forma	1	1	1	0,95	1,03	1	1
Zona	3	3	1	2	,87	3	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8624		,8974		,9895	
VALORES HOMOLOGADOS		120.852,39		164.326,22		185.825,35	

Conclusiones:

Informe de avalúo realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valuación (NIV). Base de valor utilizada: Valor de Mercado, definida como: "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (NIV 2022, Sección 104, párrafo 30).

Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables, homologando sus características intrínsecas contra las del sujeto y ajustándolas de acuerdo a los factores definidos por el ONT del Ministerio de Hacienda. Para la determinación del valor de las construcciones se utilizó el enfoque de costos y el método de reposición, asignando valores nuevos a las obras y depreciándolas mediante el método de Ross-Heidecke según su edad y estado de conservación para obtener el valor actual las mismas.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 42.052.718

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 157.001

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10301010881800-2024-U

NAS No.: 5154600

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Mala Garro
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00
	CLIENTE: 9188-2 JEANNETTE VIRGINIA MADRIGAL RODRIGUEZ		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO:		CORREO: avaluosima@gmail.com avaluosima@outlook.com
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-0440-0602		TELÉFONO: 2591-2728/2551-7760 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	267,85	157.001	1	1	1	1	157.001	100%	42.052.717,85
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:	42.052.717,85

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
Totales										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°N: casa	85,83	365.000	31.327.950	65	38	0,5368	0,819	13.772.968,44	28,6	160.468
1°N Taller	124,62	182.500	22.743.150	65	38	0,5368	0,678	8.277.385,02	23,7	66.421
Coch Front	57,4	255.500	14.665.700	65	38	0,5368	0,819	6.447.627,2	28,6	112.328
2°N: casa	65,85	292.000	19.228.200	65	38	0,5368	0,819	8.453.493,75	28,6	128.375
2°N Taller	75,79	146.000	11.065.340	65	38	0,5368	0,678	4.027.253,23	23,7	53.137
2°N Balcon	11,69	219.000	2.560.110	65	38	0,5368	0,819	1.125.524,89	28,6	96.281
Totales	421,18		101.590.450							Valor de las Construcciones: 42.104.252,53

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								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
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

84.156.970,38

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		
							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.: 214-10301010881800-2024-U

NAS No.: 5154600

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 No se observaron servidumbres evidentes en la propiedad valorada.
 Se recomienda el entubamiento completo del inmueble previo a ofrecerlo como bien en venta.
 No se condiciona por ser un bien adquirido del Banco, por lo que se considera que se tomarán las medidas para corregir su sistema eléctrico previa salida al mercado.

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: 42.052.717,85

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 42.104.252,53

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 84.156.970,38

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 42.104.252,53

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: 84.156.970,38 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la gasolinera Metropoli Gas LP Blueflame (frente a Multicentro) 300m Suroeste y 41,60m Sureste. Casa de dos niveles a mano izquierda.

PROVINCIA: SJO CANTON: Desamparados DISTRITO: Desamparados

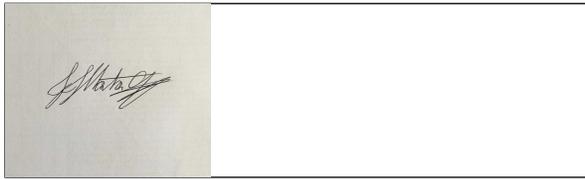
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 22/04/2024 VALOR FINAL: 84.156.970,38 MONTO DE LA SOLICITUD: 57.010.353

VALOR EN LETRAS: ochenta y cuatro millones ciento cincuenta y seis mil novecientos setenta y treinta y ocho centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Jorge Mata Garro NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: IC-22191 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 519 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 004 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 22/04/2024 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 19/04/2024 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00 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: Areas externas (techadas y descubiertas) para parqueo, fachada y balcón

Foto 4



Descripción: Primer nivel: cocina de casa

Foto 2



Descripción: Primer nivel: sala de casa

Foto 5



Descripción: Primer nivel: corredor y escaleras

Foto 3



Descripción: Primer nivel: baño de casa

Foto 6



Descripción: Primer nivel: cochera techada y pasillo lateral hacia área posterior que se supone fue un taller

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Primer nivel: área posterior de taller

Foto 10



Descripción: Segundo nivel: distribuidor central y pasillo hacia habitaciones

Foto 8



Descripción: Primer nivel: área posterior de taller

Foto 11



Descripción: Segundo nivel: baño

Foto 9



Descripción: Sistema parcialmente entubado en el primer nivel

Foto 12



Descripción: Segundo nivel: dormitorio

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Segundo nivel: balcón

Foto 16



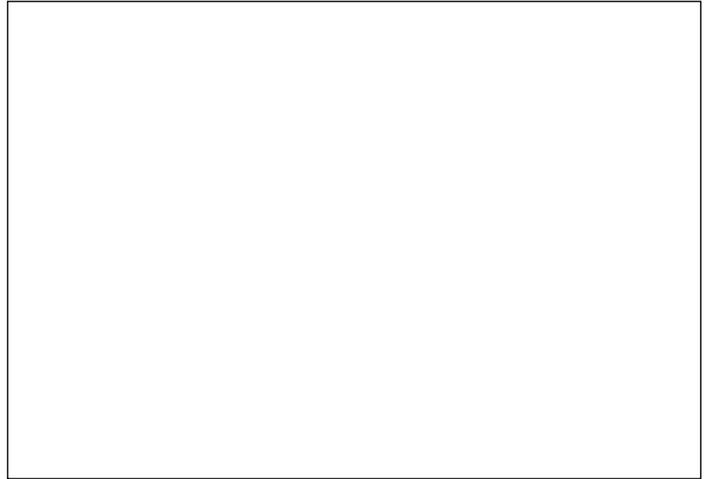
Descripción: Sistema eléctrico expuesto en el segundo nivel

Foto 14



Descripción: Segundo nivel: área de pilas-tendido

Foto 17



Descripción:

Foto 15



Descripción: Segundo nivel: área posterior a pilas (se supone que fue taller)

Foto 18



Descripción:

Plano Catastro

34-8-3-1-12

9 noviembre 1983
 Hoy de MARIA DEL CARMEN ROMERO SEVILLA,
 cédula 9-013-416, inscrito al T.1299,
 F. 342, N. 108818, As. 14.

MICROFILM



CATASTRO
 No. SJ-401616-80
 14 AGO. 1980
 Jefe Servicios Catastrales

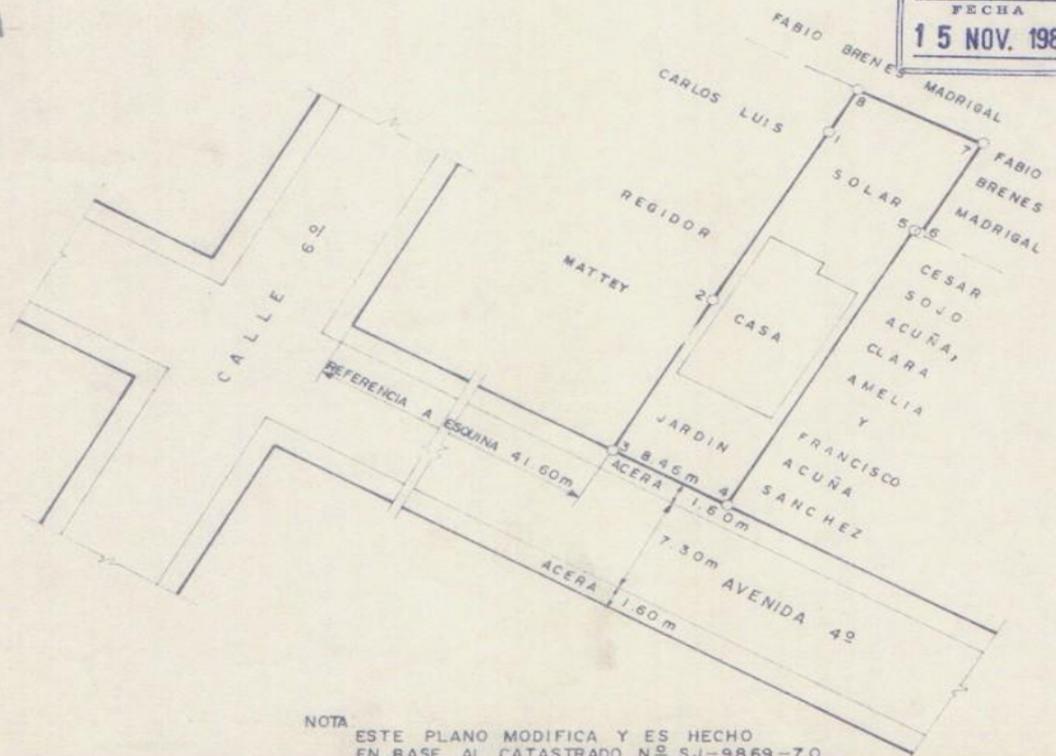
Alvaro Morera Jiménez
 Jefe Depto Servicios Catastrales
 Dirección General de Catastro



LÍNEA	RUMBO	DIST.
1	2 S 31° 01' W	14.54
2	3 S 30° 18' W	13.12
3	4 S 60° 13' E	8.46
4	5 N 30° 27' E	23.94
5	6 S 62° 27' E	0.26
6	7 N 31° 00' E	7.86
7	8 N 64° 22' W	8.74
8	1 S 29° 59' W	3.52



SECCION DE MICROFILM
 ROLLO 210 IMAGEN 16
 FECHA 15 NOV. 1983 FIRMA [Signature]



NOTA ESTE PLANO MODIFICA Y ES HECHO EN BASE AL CATASTRADO N° SJ-9869-70

PROPIEDAD DE MARIA DE LOS ANGELES SEVILLA MENESES		CEDULA No. 1-126-347		SITUADO EN DESAMPARADOS	
AGRIMENSOR ASOCIADO N° 116		AREA 267.85 m ²		DISTRITO 1º DESAMPARADOS TOMO 1299	
EDUARDO CASTRO ZUMBADO		Area según Registro m ²		CANTÓN 3º DESAMPARADOS FOLIO 342	
PROTOCOLO 2074		ESCALA 1:400		PROVINCIA DE SAN JOSE ASIENTO 12	
FOLIO 194				ARCHIVO No. FECHA 14-7-80	

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 108818---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 108818 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO CON UNA CASA Y UN TALLER

SITUADA EN EL DISTRITO 1-DESAMPARADOS CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORESTE : FABIO BRENES MADRIGAL

NOROESTE : CARLOS LUIS REGIDOR MATTEY

SURESTE : FABIO BRENES MADRIGAL,CESAR SOJO ACU#A,CLARA AMELIA Y FRANCISCO ACU#A SANCHEZ

SUROESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8,45 METROS

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-0401616-1980

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 108818 Y ADEMAS PROVIENE DE 1299 342 014

VALOR FISCAL: 70,240,680.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00629157-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-SEP-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 326-04055-01-0901-001

REFERENCIAS: 1299 342 014

AFECTA A FINCA: 1-00108818 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-04-2024 a las 10:23 horas

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

Anexo Texto

Observaciones acerca de la elaboración de este informe pericial:

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) 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 del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.