

Fecha: 22/12/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Río Cuarto, del matadero Ferji 70 m al S y 55 m al E
2-ALA 1-Río Cuarto 16-Río Cuarto

Número de Avalúo: 5111941

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 18.043.149,05

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 20/12/2022

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

Observaciones Generales:
La vivienda se encuentra en estado regular, se observa la instalación eléctrica en malas condiciones, se observa comején en la estructura de techos, el techo esta pintado, pero esta oxidado, hay también comején en puerta, se observa alcantarilla de tanque séptico, no hay canoas, debe de haber por la pendiente inversa del terreno, es una combinación de sistemas constructivos no muy bien estructurados, hay faltante de celosías, y un vidrio quebrado, hay pintura parcial, se deben de revisar los sistemas mecánicos y los accesorios y corregirlos, instalar puertas que haya que cambiar, por las que están en malas condiciones, corregir la parte estructural de la vivienda. Adicionalmente se debe de replantear, demarcar y certificar que la referencia y el plano cumplen al 100% con el sitio.

FIRMA: 

Nombre: Jorge Alberto Bolaños Venegas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0459-0056

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601035960500-2022-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5111941

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas						
	OFICINA: Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS						
PROPIEDAD	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056							
	CLIENTE: 8246-1 CARLOS BRYAN CASTRO LOAICIGA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil							
	CORREO: tririvera@bncr.fi.cr		CORREO: albertbol@hotmail.com							
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 7-0226-0697							
				TELÉFONO: 2444-8303		OTRO: 8373-3318				
INFORMACIÓN ADICIONAL	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%					
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 16 Río Cuarto	DISTRITO: 1 Río Cuarto		LOCALIDAD: Río Cuarto					
	DIRECCIÓN EXACTA: Río Cuarto, del matadero Ferji 70 m al S y 55 m al E									
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21601035960500		PLANO DE CATASTRO N°: A-411491-1997		ÁREA REGISTRADA: 281 m²					
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Desocupado, en mal estado		VIGENCIA CONTRATO:			
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☐ SI ☒ NO										
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	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	☒ Bienes adjudicados					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica									
	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
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):						
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal			DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda 1 piso						
	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: 281 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: Yes				
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:								
TERRENO / FINCA	ACTIVIDAD DEL LUGAR:			☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Agropecuario	☐ Otro		
	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			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:			Media Baja		☐				
	ZONAS CERCANAS:			☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:			Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:			☒ SI	☐ NO
	COMENTARIOS:									
	Se tiene las referencias, no se tiene un rango de precios de la zona, por lo que se hace es una homologación con las ofertas encontradas. Lo que se tiene de colindantes son cercas vegetales, por lo que no se tiene certeza de los límites y se debe de hacer un replanteamiento, al igual que la referencia a esquina con los instrumentos utilizados se tiene una pequeña diferencia.									
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:			10	X	28	☒ m	☐ ha.	
ÁREA APLICABLE:			281	UNIDAD DE MEDIDA:		m²				
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0										
TOPOGRAFÍA: Plana										
PENDIENTE: Desendente										
ZONIFICACIÓN: Residencial										
FUENTE: Lo que se observa en el sitio										
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:			☐ SI		☒ NO					
ESTADO FÍSICO:			Bueno							
POSIBILIDAD DE DAÑOS:			☐ SI	☒ NO	Ninguno					
CUERPO DE AGUA CERCANO:			☐ SI	☒ NO	Ninguno					
DESGLIZAMIENTO:			☐ SI	☒ NO	Baja					
EXISTEN GRAVÁMENES:			☐ SI	☒ NO						
COMENTARIOS:										
Se tiene una vivienda en condiciones regulares, que requiere mejoras, como hacer la instalación eléctrica, reparar ventanas. reparar puertas, instalar sistema pluvial completo, mejorar la estructura de techos, mejorar la parte de estructura de paredes, mejorar sistema mecánico, y mejoras en general, además se recomienda replantear y demarcar, así como certificar que la propiedad cumple al 100% con el plano.										
TERRENO / FINCA	SERVICIOS:			☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☐ Caño		
				☒ Internet	☐ Cuneta					
	AGUA:			☒ SI	☐ NO					
	ADICIONALES:			☒ Calle de Grava	☐ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☐ Acera	☐ Cordón		
				☒ Alumbrado	☐ TV por Cable					
	ELECTRICIDAD:			☒ SI Tiene	☐ NO Tiene					
	TIPO DE RUTA:			☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☒ Calle Local		
	MATERIAL:			Lastre fino						
	ANCHO DE VÍA:			8 m						
	TRANSPORTE PÚBLICO:			☒ SI	☐ NO	Distancia menor a 500 m				
	JARDINES/PARQUES:			☒ SI	☐ NO					
	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:			Distancia menor a 1500 m						
TIPO DE ACCESO:			Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero					
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:			< 55							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601035960500-2022-U

NAS No.: 5111941

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	476.847,74	1.144.206,19	381
2	476.826,45	1.144.203,13	380
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: Para efectos del informe no se indica valor de referencia, porque lo que se tiene son los comparables, y es mejor no dar un valor de referencia, porque puede alterar el valor que se va a concluir y porque no se tiene suficiente información como para dar un valor. En cuanto a los vértices, solo se indica los dos del frente, porque como son cercas vegetales, no se tiene seguridad al 100% de los mismos. Se debe de hacer un replanteamiento y demarcar.			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2002	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio	TECHOS: Cerchas de madera, en parte con comején y humedad												
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 95 m²	CUBIERTA: HC ondulada pintada oxidada	CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo												
EDAD EFECTIVA: 20 años	ESTRUCTURA: Combinación de sistemas, prefa, zócalo.	El techo fue pintado y esta oxidado, hay apariencia de que hay goteras y la estructura de madera se observa con comején												
VIDA ÚTIL REMANENTE: 29.5 años	ENTREPISO: No hay													
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² (Cons. Accesorias)	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01	FACHADA/EXTERIOR: Sumamente sencilla, con parte en zócalo.												
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años (Cons. Accesorias)	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular	CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo												
	AVANCE DE OBRA: 100%	La vivienda requiere mejoras como la instalación eléctrica, puertas, ventanas, techo, sistemas mecánico y pluvial y detalles menores, mejorar estructuralmente las uniones entre tipos de construcción.												
	PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%													
ACABADOS INTERIORES: <table><thead><tr><th>Paredes</th><th>Cielos</th></tr></thead><tbody><tr><td>Repello ☒</td><td>☐ Corriente con pintura parcial</td></tr><tr><td>Empastado ☐</td><td></td></tr><tr><td>Enchape ☒</td><td>☐ Baño y cocina, sencillos</td></tr><tr><td>☐</td><td></td></tr><tr><td>☐</td><td></td></tr></tbody></table>		Paredes	Cielos	Repello ☒	☐ Corriente con pintura parcial	Empastado ☐		Enchape ☒	☐ Baño y cocina, sencillos	☐		☐		CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Paredes	Cielos													
Repello ☒	☐ Corriente con pintura parcial													
Empastado ☐														
Enchape ☒	☐ Baño y cocina, sencillos													
☐														
☐														
PISOS: Cerámica y concreto		 AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho												
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 50% - 75% No hay disyuntores		LÍNEAS DE PLOMERÍA: Económicas lo que queda												
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay		Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo												
AIRE ACONDICIONADO: No hay		EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator												
RED AGUA CALIENTE: No hay		☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario												
GAS LP:		☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna												
UBICACIÓN:		☐ 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.	Area de pilas	Bodega	Cochera	Corredor		ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	3	1			1	1	1	1		95 m²
SEGUNDO														
TERCERO														
TOTALES: 11		CUARTOS: 11		RECÁMARAS: 3		BAÑOS: 1		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1		ÁREA TOTAL				95 m²
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. La vivienda tiene en apariencia una ampliación al frente y una atrás, la vivienda original es en prefabricado, y las ampliaciones en zócalo, la construcción no fue con mano de obra muy calificada y en apariencia la han ido desmantelando, ya no tiene disyuntores, no hay lavamanos, no hay canoas, hay comején, hay tanque en alcantarillas, los sistemas estan regulares, el techo es pintado pero esta oxidado. Las puertas no están en buen estado, hay faltante de celosías, y vidrio quebrado, hay un reguero de arena en la cocina, parece que estaban haciendo una reparación. La vivienda esta sola y abandonada.														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601035960500-2022-U

NAS No.: 5111941

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Río Cuarto, Río Cuarto Río Cuarto, del matadero Ferji 70 m al S y 55 m al E		ALA, Río Cuarto, Río Cuarto Río Cuarto, del matadero Ferji 535 m al NE y 12 m al NO		ALA, Río Cuarto, Río Cuarto Río Cuarto, del matadero Ferji 535 m al NE y 30 m al NO		ALA, Río Cuarto, Río Cuarto Río Cuarto, del matadero Ferji 195 m al NE	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		15 m X 27,73 m		16,4 m X 28,66 m		20 m X 22 m	
Fecha Consulta		21/12/2022		21/12/2022		21/12/2022	
Valor Terreno		10.400.000		11.500.000		18.000.000	
Números de Contacto		8823-9620		8617-1111		8923-0687	
Valor Unitario del Terreno		25.000		24.468,09		42.857,14	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	281 m²	416 m²	1,1382	470 m²	1,185	420 m²	1,1418
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	3	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	2	3	1,0129	3	1,0129	2	1
Nivel respecto a calle	1	,4	,9822	,4	,9822	,4	,9822
Frente	10	15	,9036	16,4	,8837	20	,8409
Fondo	28	27,73	,9968	28,66	1,0078	22	,9228
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
Negociación			1		1	,85	,85
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0199		1,0499		,6934	
VALORES HOMOLOGADOS		25.498,19		25.690		29.717,27	

Conclusiones:
Para la visita se encuentran dos lotes en calle similar y un lote en calle principal, se hace la homologación considerando las características físicas del lote a valorar y las referencias.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 7.578.008

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 26.968

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601035960500-2022-U

NAS No.: 5111941

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas	
	OFICINA: Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056	
	CLIENTE: 8246-1 CARLOS BRYAN CASTRO LOAICIGA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: tririvera@bncr.fi.cr		CORREO: albertbol@hotmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 7-0226-0697	TELÉFONO: 2444-8303

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	281	26.968	1	1	1	1	26.968	100%	7.578.008
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:	7.578.008

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal	40	210.000	50	20	0,72	0,819	0,5896	100%	123.832,8	4.953.312
Corredor	4	120.000	50	20	0,72	0,819	0,5896	100%	70.761,6	283.046,4
Cochera	8	100.000	50	15	0,805	0,819	0,6592	100%	65.929,5	527.436
Cocina	18	210.000	50	20	0,72	0,819	0,5896	100%	123.832,8	2.228.990,4
Amplaiación	25	150.000	50	15	0,805	0,819	0,6592	100%	98.894,25	2.472.356,25
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									10.465.141,05

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL: 18.043.149,05

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.: 214-21601035960500-2022-U

NAS No.: 5111941

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Río Cuarto, Río Cuarto Río Cuarto, del matadero Ferji 70 m al S y 55 m al E							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	95 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Río Cuarto, del matadero Ferji 70 m al S y		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:

ÁREA: 95 m²

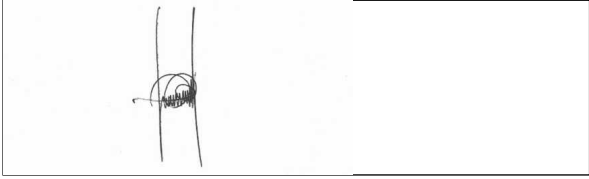
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601035960500-2022-U

NAS No.: 5111941

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La vivienda se encuentra en estado regular, se observa la instalación eléctrica en malas condiciones, se observa comején en la estructura de techos, el techo esta pintado, pero esta oxidado, hay también comején en puerta, se observa alcantarilla de tanque séptico, no hay canoas, debe de haber por la pendiente inversa del terreno, es una combinación de sistemas constructivos no muy bien estructurados, hay faltante de celosías, y un vidrio quebrado, hay pintura parcial, se deben de revisar los sistemas mecánicos y los accesorios y corregirlos, instalar puertas que haya que cambiar, por las que están en malas condiciones, corregir la parte estructural de la vivienda. Adicionalmente se debe de replantear, demarcar y certificar que la referencia y el plano cumplen al 100% con el sitio.																								
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:																								
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>7.578.008</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>10.465.141,05</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>18.043.149,05</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>10.465.141,05</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>					VALOR DE TERRENO:	7.578.008	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	10.465.141,05	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	18.043.149,05	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	10.465.141,05	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:		VALOR DE VENTA FORZADA:									
VALOR DE TERRENO:	7.578.008																								
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	10.465.141,05																								
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	18.043.149,05																								
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	10.465.141,05																								
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:																									
VALOR DE VENTA FORZADA:																									
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 18.043.149,05 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																								
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Río Cuarto, del matadero Ferji 70 m al S y 55 m al E																								
	PROVINCIA: ALA CANTON: Río Cuarto DISTRITO: Río Cuarto																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 21/12/2022 VALOR FINAL: 18.043.149,05 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.665.901,6																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: dieciocho millones cuarenta y tres mil ciento cuarenta y nueve y cinco centavos																								
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)																						
																									
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	NOMBRE PERITO: Jorge Alberto Bolaños Venegas		NOMBRE CO-FIRMANTE:																						
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	REGISTRO #: IC-10557		REGISTRO #:																						
	CÓDIGO INSPECTOR: 726		CÓDIGO INSPECTOR:																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	COD. EMPRESA: 309		CODIGO INSPECTOR:																						
	FECHA DEL INFORME: 22/12/2022		FECHA DEL INFORME:																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No																						
	FECHA DE INSPECCIÓN: 20/12/2022		FECHA DE INSPECCIÓN:																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																						
	ANEXOS:																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	<table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☐ Mapa de Ubicación</td> <td>☐ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					☒ 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			
	☒ 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																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN																									



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Frente de la vivienda

Foto 4



Descripción: Tanque en alcantarilla

Foto 2



Descripción: Frente lateral

Foto 5



Descripción: Vista hacia el fondo de la propiedad

Foto 3



Descripción: Vista lateral derecha al fondo

Foto 6



Descripción: Vista trasera de la propiedad

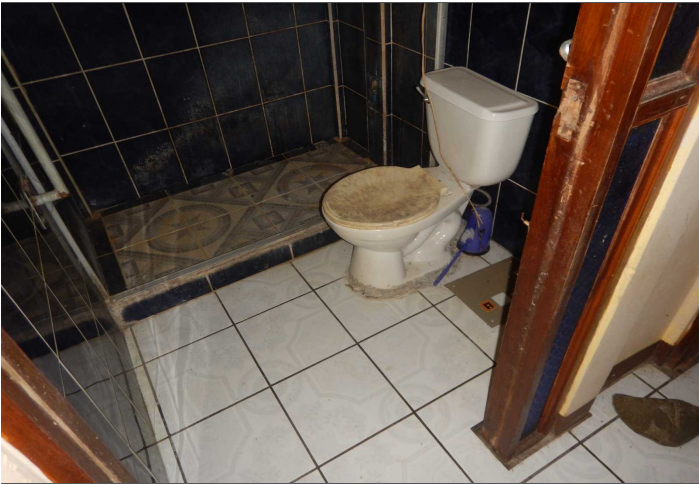
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Puenteado y sin cielorraso en el área de pilas

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 8



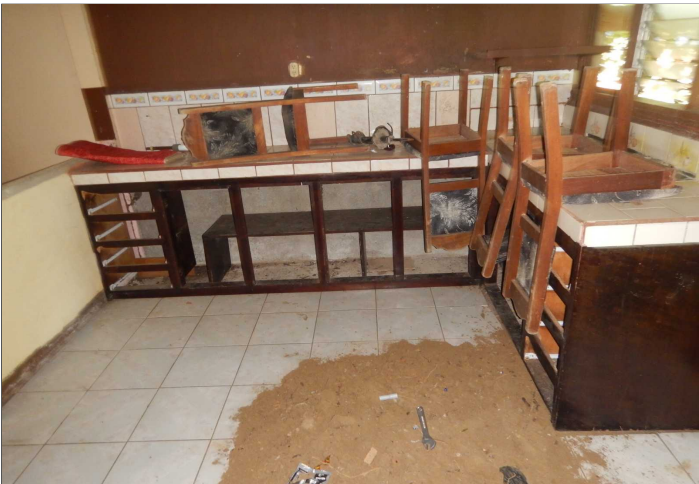
Descripción: Aparente bodega

Foto 11



Descripción: Puerta con comején

Foto 9



Descripción: Cocina

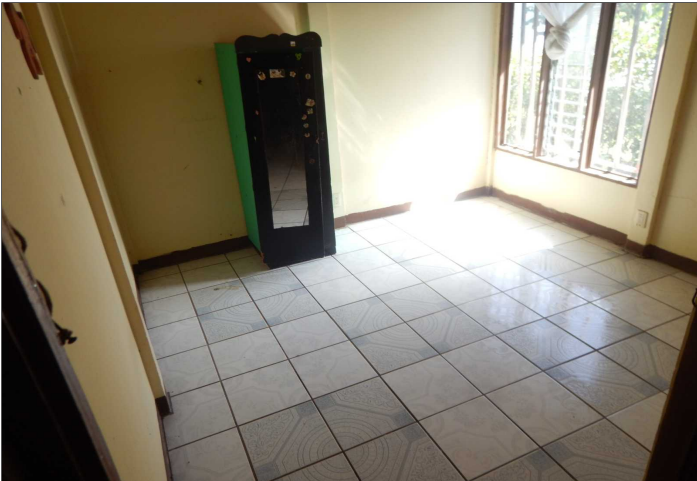
Foto 12



Descripción: Sala comedor

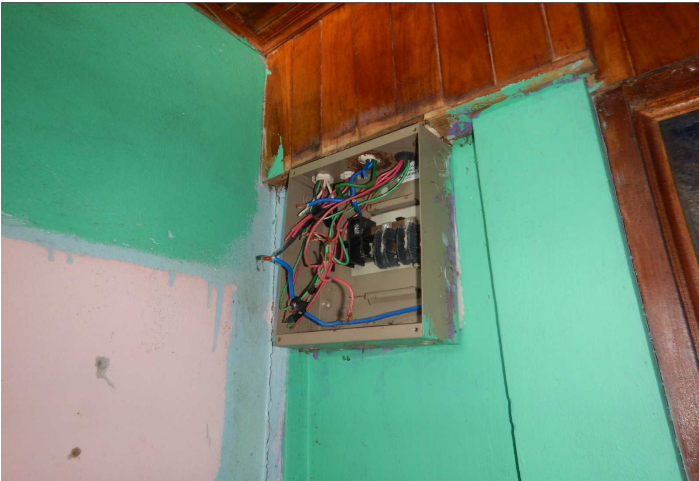
Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Dormitorio

Foto 16



Descripción: Caja de disyuntores sin disyuntores

Foto 14



Descripción: Dormitorio y ampliación hacia el frente en zócalo, parece extensión de dormitorio u otro dormitorio

Foto 17



Descripción: Vista lateral de atrás hacia el frente

Foto 15



Descripción: Espacio entre cielorraso y techo y en esta parte parcialmente entubado

Foto 18



Descripción: Del comedor hacia atrás

Plano Catastro

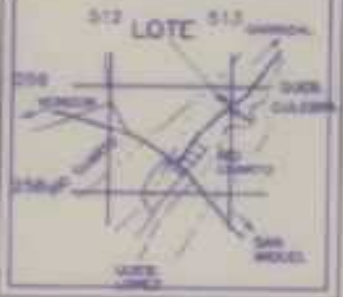
421-A-3-6-4

CATASTRO NACIONAL
115 151
BOLETO NÚMERO
SECCION MICROFILM 2-44-1987

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente planillo ha sido elaborado con los requisitos establecidos por la Ley, por lo que ha sido registrado ante el competente organismo.
A-411491-97.
10 JUN 1987
Firma: *[Firma]* Tarea Autorizada



UBICACION
ESCALA 1:50000
HOJA RIO CUARTO

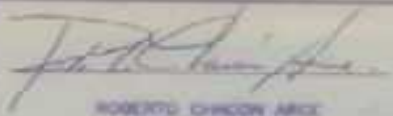


LINEA	ACMUT	DISTANCIA	
	GRADOS MINUTOS	m	dm
1-2	117 00	10.00	
2-3	28 50	28.00	
3-4	298 16	10.00	
4-1	298 50	28.32	



Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
05 JUN 1987
ANOTADO

Doy fe que la calle que muestro como acceso existe en la realidad.

PROPIEDAD DE JOSÉ JACQUELINE JIMENEZ ALFARO CEDULA 2-382-881	MODIFICA EL PLANO A-300430-86	ES PARTE DEL POLIGONO REAL 2303070-006	AREA INSCRITA 5300,07 m ²
VENDIÓ A ADILSA GAMBOA PICADO CEDULA 2-353-148			
SITUADO EN DISTRITO 8 RIO CUARTO CANTON 5 GRECIA PROVINCIA 2 ACACIAS	AREA 281.00 m²	 ROBERTO CHIRON ARCE PERITO TOPOGRAFICO PT 2408	
Doy fe que los linderos existen levantamiento por alfileres, alfileres y muestro a los vertices con los datos angulares y distancias. 360 MINUTOS = LINEA CUM AL			
		PROTOCOLO TOMA 9263 FOLIO 08 ESCALA 1:500 FECHA 30-5-87 ARCHIVO 58-28	

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 359605—000

Registrar Registrar
Comprar

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 359605 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 6-RIO CUARTO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : HERMANOS JIMENEZ BOLA#OS

SUR : CALLE PUBLICA CON 10.00 METROS

ESTE : JOSE JOAQUIN JIMENEZ ALFARO

OESTE : JORGE WILLIAM MORA CORTES

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO: A-0411491-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00307070 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS QUINCE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00446728-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-JUL-2022

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

Emitido el 21-12-2022 a las 14:47 horas