

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-6060300908950F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	06 - QUEPOS				
Distrito:	03 - NARANJITO				
Localidad:	LONDRES DE NARANJITO				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
LONDRES DE NARANJITO, PLUS CODE FW8J+74C Naranjito, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		6060300031300M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		60603015950800	
FINCA FILIAL N°	11	Factor de Copropiedad:	0.01778	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	P-1520712-2011	809,00 m2		Finca Madre:	89 847,87
Identificador Predial	6060300908950F	809,00 m2		Finca Matriz:	89 847,87
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	45 472,32
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	44 375,55
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				€29 848 055,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				€0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				€29 848 055,00	
VALOR EN LETRAS: VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CINCO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		LOTE EN VERDE	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SI	
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno ubicado en condominio. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del bien, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.				
Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz				
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-28970	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	788	Emp.	410	Identificación N°	1-1461-0969
Nombre de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz			Cód. Empresa	410
Nombre y firma representate legal de la empresa			Kevin Joab Monge Ruiz		
Fecha inspección:	8 junio 2025	Fecha informe:	11 junio 2025		
Números telefónicos para contacto	8947-4215				
Correo electrónico / Dirección WEB	kevinjmonge@gmail.com				

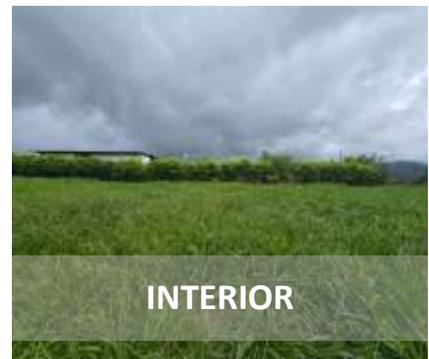
AVALÚO DEL TERRENO						214-6060300908950F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		€35 700,00		€41 822,32							
Área	809	597,95	0,9051	878,00	1,0274						
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000						
Frente	25,59	20	1,0856	30	0,9484						
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000						
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000						
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000						
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000						
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000						
Regularidad											
Factor Negociació	1	0%	1,0000	5%	0,9500						
Factor de Homologación		0,9826		0,9256							
Valores Homologados		35 077,18		38 711,94							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€36 895 /m2	Valor ajustado	€36 895 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	809,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€36 895,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€29 848 055,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	FINCA FILIAL DIEZ				LOTE						
SUR	FINCA FILIAL DOCE				LOTE						
ESTE	FINCA FILIAL CATORCE				LOTE						
OESTE	CALLE				CALLE						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	492 341				1 046 653				28		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote de 597,95 m2, localizado en el mismo condominio con costo por m2 de €35.700.	Oferta	Maribel Anglada/8301-3844			11/6/2025					
		Coordenadas	Este	492 295	Norte	1 046 700					
2	Lote de 826 m2, localizado en el mismo condominio, con costo por m2 de €41.822	Oferta	Goldman Estates/7109 8157			11/6/2025					
		Coordenadas	Este	492 102	Norte	1 046 693					
3											
		Coordenadas	Este		Norte						

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

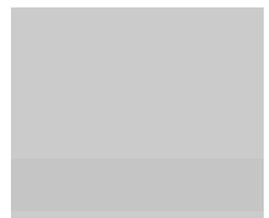
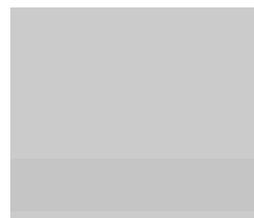
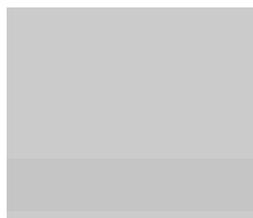
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-6060300908950F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
		Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ VARIOS</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 500 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 200 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 200 m</u>
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 50 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 200 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
		RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>25,59 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>31,61 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>1,235401</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>2</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>300,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
			Possibilidad de daños <u>Ninguno</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>81,00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>11/6/2025</u>	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: NO HAY		
OBSERVACIONES			
Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el Estudio de Registro y se pudo apreciar que el bien no cuenta con gravámenes, el bien se encuentra a 300 m del rio Naranjo, sin embargo, aparentemente no representa un posible riesgo. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del bien, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6060300908950F-2025-C

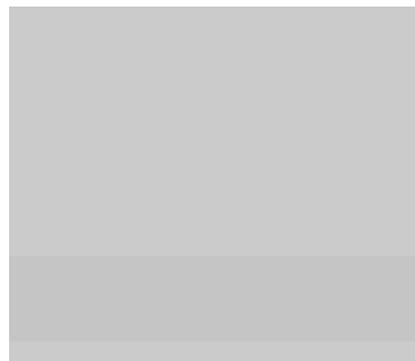
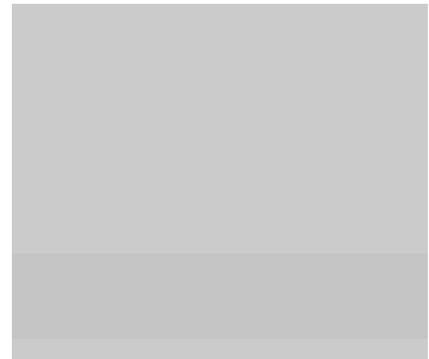
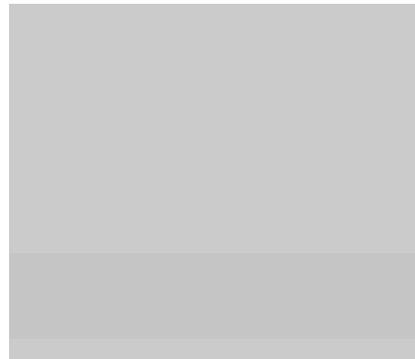
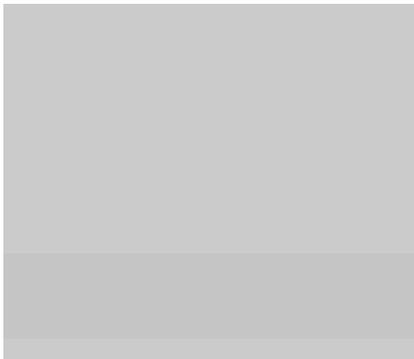
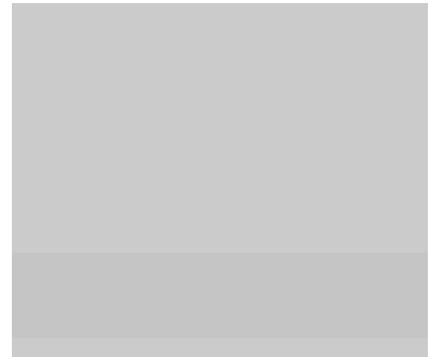


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

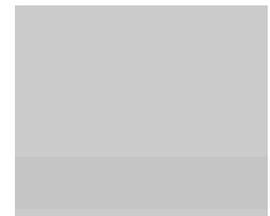
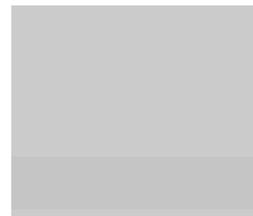
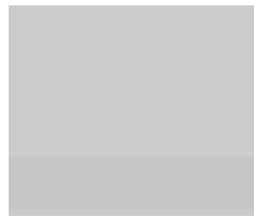
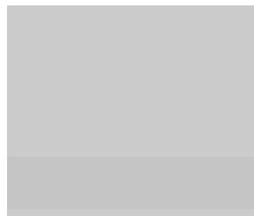
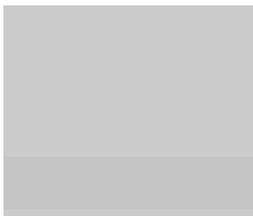


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6060300908950F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-6060300908950F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 90895--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 90895 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA ONCE APTA PARA CONSTRUIR LA CUAL SE DESTINARA A USO HABITACIONAL Y PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE 1 PISO

SITUADA EN EL DISTRITO 3-NARANJITO CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL DIEZ

SUR : FINCA FILIAL DOCE

ESTE : FINCA FILIAL CATORCE

OESTE : CALLE

MIDE: OCHOCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.7

VALOR MEDIDA: 0.01778

PLANO:P-1520712-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

600003130M 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,596,910.32 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ COLONES CON TREINTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00174730-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAR-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-06-2025 a las 17:28 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-6060300908950F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	29 848 055,00	Monto solicitado: 27 596 910,32
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno ubicado en condominio. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del bien, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)