

Fecha: 23/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del templo católico de Bosques de Don José, 650 m E, a mano derecha. Plus code: 5H95+P9C Nicoya, Pro 5-GUA 1-Nicoya 2-Nicoya

Número de Avalúo: 5174431

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 110.114.976

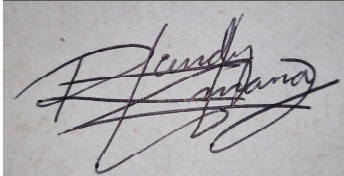
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 22/01/2025

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

Observaciones Generales:
Los gravámenes registrados no afectan la funcionalidad física del bien sujeto.
Hay una quebrada cuya zona de retiro hídrico constituye el colindante sur.
Hay una calle a todo el costado este, presumiblemente servidumbre al igual que el camino de acceso del sujeto y conectada con este camino. Así, el lote parece esquinero; sin embargo, no consta que el sujeto goza de derecho para el uso de dicha servidumbre nueva.
Plus code: 5H95+P9C Nicoya, Provincia de Guanacaste

FIRMA:



U
i
INGENIEROS
U m a ñ a

Firmado digitalmente por RANDY ANTONIO UMANA PICADO (FIRMA)
Motivo: Certifico la precisión e integridad de este documento
Fecha: 2025.01.27 21:51:48 -06'00'

Nombre: Randy Antonio Umaña Picado

Tipo de Profesional: Ing. Forestal

Identificación #: 3-101-752586-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50201017738000-2025-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5174431

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Randy Antonio Umaña Picado		
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A		
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-530117		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-752586-00		
CLIENTE: SERMUGA REA SOCIEDAD ANONIMA - 3-101-530117		CORREO: agricolaarayarasri@gmail.com		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Forestal		
TELÉFONO: 26800813		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-530117		CORREO: admi@futillo.com		
TELÉFONO: 26800813		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-530117		TELÉFONO: 83359110 OTRO:		
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Iris Virginia Araya Ugalde		IDENTIFICACIÓN N°: 501520447		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 5 GUA	CANTON: 2 Nicoya	DISTRITO: 1 Nicoya		LOCALIDAD: Bosques de Don José	
	DIRECCIÓN EXACTA: Del templo católico de Bosques de Don José, 650 m E, a mano derecha. Plus code: 5H95+P9C Nicoya, Pro					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 50201017738000		PLANO DE CATASTRO N°: G-0997927-2005		ÁREA REGISTRADA: 5.002,75 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: En desuso	VIGENCIA CONTRATO:	
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			
	PROPÓSITO:	<input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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"/> Cobro judicial				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):					
	SOLICITADO POR:	<input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro Banco Nacional de Costa Rica				
	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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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
	CONSTRUCCIONES:	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No				
	CUOTA MANTENIMIENTO:	<input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote de repasto arbolado				
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: 5.002,75 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.002,75 m²		ÁREAS COMUNES:		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No		
ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:						
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	De			
	TENDENCIA DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro	Hasta			
	DENSIDAD:	<input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media	RANGO DE PRECIOS:			
	ZONAS CERCANAS:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	DEMANDA:			
			<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			
			TENDENCIA DE PRECIOS:			
		<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo				
COMENTARIOS:						
La zona presenta algunos fraccionamientos de los cuales se da una alta oferta de lotes más pequeños que lo original del residencial Bosques de Don José. Se denota una mayoría de terrenos en verde. Las casas presentes son de bonitos acabados, con amplios jardines y árboles frutales.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		SERVICIOS:			
	ÁREA APLICABLE: 5.002,75 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta			
	TOPOGRAFÍA: Plana		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
	PENDIENTE: Desendente		ADICIONALES:			
	ZONIFICACIÓN: Residencial		<input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón			
	FUENTE: Mapa ONT		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene			
	ESTADO FÍSICO: Bueno		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			
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		MATERIAL: Lastre fino			
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Baja		ANCHO DE VÍA: 11 M				
DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m				
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No				
		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m				
		TIPO DE ACCESO: Servidumbre				
		TIPO DE UBICACIÓN: Callejón lateral				
		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95				
COMENTARIOS:						
Los gravámenes registrados no afectan la funcionalidad física del bien sujeto. Hay una quebrada cuya zona de retiro hídrico constituye el colindante sur. El sujeto presenta el debido retiro con respecto al cuerpo de agua. Hay una calle a todo el costado este, presumiblemente servidumbre al igual que el camino de acceso del sujeto y conectada con este camino. Así, el lote parece esquinero; sin embargo, no consta que el sujeto goza de derecho para el uso de dicha servidumbre nueva.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50201017738000-2025-R

NAS No.: 5174431

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	342.030	1.124.767	133

ÁREA m²: 5.002,75

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
El sujeto presenta cerramiento perimetral con alambre de púas y postes de madera. Además, el lindero este tiene cerca de limoncillo (Swinglea glutinosa).

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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

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

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50201017738000-2025-R

NAS No.: 5174431

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Nicoya, Nicoya Del templo católico de Bosques de Don José, 650 m E, a mano derecha. Plus code: 5H95+P9C Nicoya, Provincia de Guanacaste		850 m O y 103 m N del sujeto, a mano derecha. Sin construir.		1,3 Km O, 150 m N y 105 m NE del sujeto, a mano izquierda. Bodega de perfiles metálicos y amplio solar.		1 Km O y 75 m N del sujeto, a final de servidumbre. Sin construir.	
Tipo de Información		Oferta		Transacción		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		23/01/2025		23/01/2025		23/01/2025	
Valor Terreno		36.000.000		35.000.000		103.854.000	
Números de Contacto		87552000		88228384		88358181	
Valor Unitario del Terreno		36.819,23		37.605,7		28.500	
Ubicación	6	5	,9748	5	,9748	8	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	5.002,75 m²	977,75 m²	,7828	930,71 m²	,777	1.825 m²	,8596
Servicios 1	1	1	1	1	1	2	,9704
Servicios 2	14	14	1	14	1	14	1
Tipo de vía	5	4	,9357	4	,9357	5	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	5	1	,95	1	,95	1	,95
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	45,37	16,69	1,0036	19,98	1,0032	8	1,0047
Regularidad	,9866	1	,9866	1	,9866	,9998	,9868
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6716		,6664		,8268	
VALORES HOMOLOGADOS		24.728,8		25.059,89		23.562,47	

Conclusiones:

Todos los comparables se encuentran en la misma urbanización, Bosques de Don José, sector norte de la cabecera cantonal. En esta zona predomina el uso residencial, pero también hay muchos terrenos en verde.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 122.317.238

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 24.450

Informe de Avalúo No.: 328-50201017738000-2025-R

NAS No.: 5174431

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Randy Antonio Umaña Picado	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-752586-00	
	CLIENTE: SERMUGA REA SOCIEDAD ANONIMA - 3-101-530117			TIPO DE PROFESIONAL: Forestry Eng.	
	CORREO: agricolaarayarasr@gmail.com			CORREO: admr@futillo.com	
	TELÉFONO: 26800813	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-530117		TELÉFONO: 83359110	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	Servidumbre				Ajustado		Parcial
1	4.503,68	24.450	1	1	1	1	24.450	100%	110.114.976
2	499,07	24.450	0	1	1	1	24.450	%	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:	110.114.976

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	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
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:						0

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

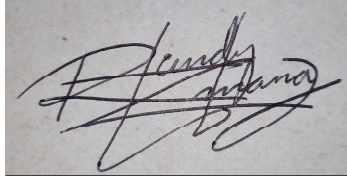
VALOR FÍSICO TOTAL:	110.114.976
---------------------	-------------

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50201017738000-2025-R

NAS No.: 5174431

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Los gravámenes registrados no afectan la funcionalidad física del bien sujeto. Hay una quebrada cuya zona de retiro hídrico constituye el colindante sur. Hay una calle a todo el costado este, presumiblemente servidumbre al igual que el camino de acceso del sujeto y conectada con este camino. Así, el lote parece esquinero; sin embargo, no consta que el sujeto goza de derecho para el uso de dicha servidumbre nueva. Plus code: 5H95+P9C Nicoya, Provincia de Guanacaste																							
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																					
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																							
	<table> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>110.114.976</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>110.114.976</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>0</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:	110.114.976	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	110.114.976	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:		VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	110.114.976																							
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																							
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	110.114.976																							
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0																							
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:																							
	<table> <tr> <td>VALOR FINAL:</td> <td>110.114.976</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está</td> <td><input type="checkbox"/> Como Terminado</td> </tr> </table>					VALOR FINAL:	110.114.976	<input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está	<input type="checkbox"/> Como Terminado															
VALOR FINAL:	110.114.976	<input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está	<input type="checkbox"/> Como Terminado																					
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del templo católico de Bosques de Don José, 650 m E, a mano derecha. Plus code: 5H95+P9C Nicoya, Provincia de Guanacaste																							
	<table> <tr> <td>PROVINCIA:</td> <td>GUA</td> <td>CANTON:</td> <td>Nicoya</td> <td>DISTRITO:</td> <td>Nicoya</td> </tr> </table>					PROVINCIA:	GUA	CANTON:	Nicoya	DISTRITO:	Nicoya													
PROVINCIA:	GUA	CANTON:	Nicoya	DISTRITO:	Nicoya																			
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																							
	<table> <tr> <td>A LA FECHA:</td> <td>23/01/2025</td> <td>VALOR FINAL:</td> <td>110.114.976</td> <td>MONTO DE LA SOLICITUD:</td> <td>60.227.045,6</td> </tr> </table>					A LA FECHA:	23/01/2025	VALOR FINAL:	110.114.976	MONTO DE LA SOLICITUD:	60.227.045,6													
A LA FECHA:	23/01/2025	VALOR FINAL:	110.114.976	MONTO DE LA SOLICITUD:	60.227.045,6																			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: ciento diez millones ciento catorce mil novecientos setenta y seis																							
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA: 		CO-FIRMANTE (si aplica)																					
	NOMBRE PERITO: Randy Antonio Umaña Picado		FIRMA: <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Forestal		TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA																					
	REGISTRO #: 7086		REGISTRO #:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CÓDIGO INSPECTOR: 665		CÓDIGO INSPECTOR:																					
	COD. EMPRESA: 346		FECHA DEL INFORME:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DEL INFORME: 23/01/2025		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No																					
	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		FECHA DE INSPECCIÓN:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DE INSPECCIÓN: 22/01/2025		FECHA DE INSPECCIÓN:																					
	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-752586-00		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	ANEXOS:																							
	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24</td> <td><input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Texto</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1</td> <td><input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1	<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2	<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3	<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2		
<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1																				
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2																				
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3																				
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2																							



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

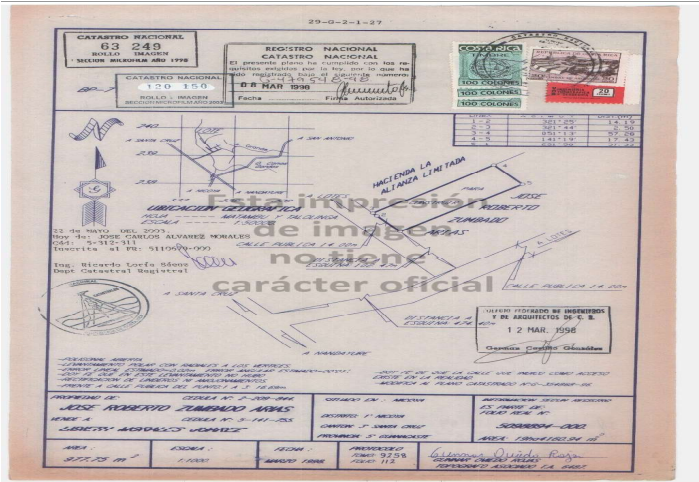
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Interior del sujeto desde el frente principal

Foto 4



Descripción: Comparable 1

Foto 2



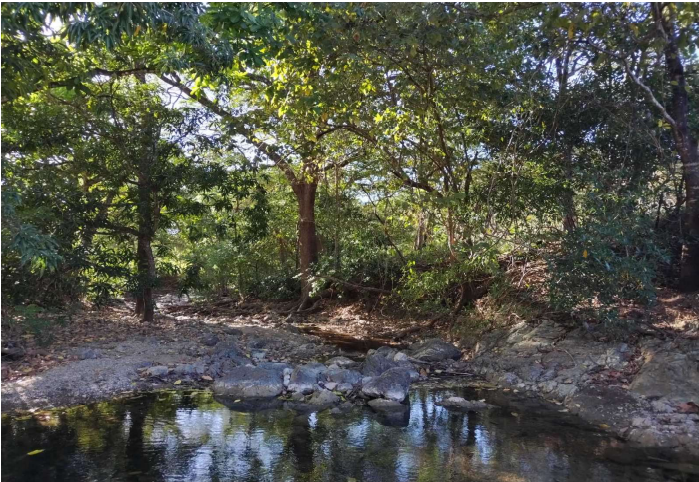
Descripción: Frente este con cerca de limoncillo y la nueva servidumbre

Foto 5



Descripción: Comparable 2

Foto 3




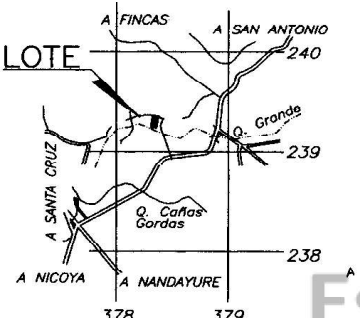
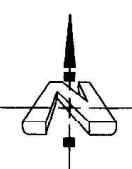
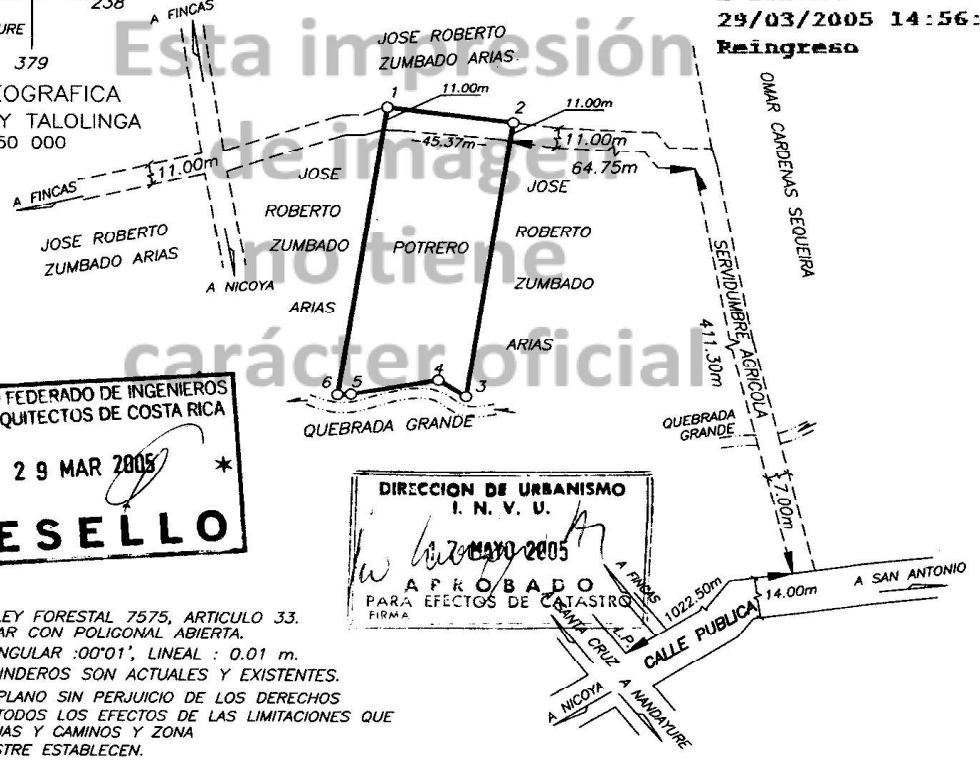
Descripción: Quebrada y bosque de galería en el retiro hídrico

Foto 6



Descripción: Comparable 3

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-997927-2005 Fecha: 24/05/2005 16:56:57 Registrador: DAGOBERTO MONGE CORRALES FF57D4E92E94EA3EFCEE1AEE6442C091		Catastro Nacional 1-1957111 20/05/2005 12:55:36 Reingreso	TIMBRE TOPOGRAFICO 100 COLONES  REPUBLICA DE COSTA RICA 20 COLONES TIMBRE DE ARCHIVOS 20 COLONES																				
<p style="text-align: center;">UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>LOTE</p>  <p>UBICACION GEOGRAFICA HOJA MATAMBU Y TALOLINGA ESCALA 1: 50 000</p>  </div> <div style="width: 65%;">  </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA 29 MAR 2005 RESELLO </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> DIRECCION DE URBANISMO I. N. V. U. MAYO 2005 AFROBADO PARA EFECTOS DE CATASTRO FIRMA: <i>[Signature]</i> </div> </div>		<p style="text-align: center;">DERROTERO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>AZIMUT</th> <th>DIST(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1-2</td><td>097° 25.9'</td><td>45.37</td></tr> <tr><td>2-3</td><td>188° 34.5'</td><td>110.63</td></tr> <tr><td>3-4</td><td>303° 21.6'</td><td>11.82</td></tr> <tr><td>4-5</td><td>259° 40.5'</td><td>31.73</td></tr> <tr><td>5-6</td><td>268° 08.8'</td><td>4.68</td></tr> <tr><td>6-1</td><td>008° 34.5'</td><td>115.89</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Catastro Nacional 1-1957111 29/03/2005 14:56:14 Reingreso</p>	LINEA	AZIMUT	DIST(m)	1-2	097° 25.9'	45.37	2-3	188° 34.5'	110.63	3-4	303° 21.6'	11.82	4-5	259° 40.5'	31.73	5-6	268° 08.8'	4.68	6-1	008° 34.5'	115.89
LINEA	AZIMUT	DIST(m)																					
1-2	097° 25.9'	45.37																					
2-3	188° 34.5'	110.63																					
3-4	303° 21.6'	11.82																					
4-5	259° 40.5'	31.73																					
5-6	268° 08.8'	4.68																					
6-1	008° 34.5'	115.89																					
<p style="text-align: center;">POSSEEDOR:</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS</p> <p style="text-align: center;">CEDULA : 2-209-844</p>		<p style="text-align: center;">PARA INFORMACION POSESORIA</p>																					
<p style="text-align: center;">SITUADO EN: NICOYA</p> <p style="text-align: center;">DISTRITO: 1° NICOYA</p> <p style="text-align: center;">CANTON: 2° NICOYA</p> <p style="text-align: center;">PROVINCIA: 5° GUANACASTE</p>		<p style="text-align: center;">ESCALA: 1 : 2000</p> <p style="text-align: center;">FECHA: ENERO 2005</p>																					
<p style="text-align: center;">PROTOCOLO:</p> <p style="text-align: center;">TOMO: 13610</p> <p style="text-align: center;">FOLIO: 64</p>		<p style="text-align: center;">AREA:</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">5002.75m²</p>																					
<p style="text-align: center;">GUINAR OVIDIO ROJAS TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.-6487</p>		<p style="text-align: center;">ARCHIVO GUN-0499 2</p>																					

Estudio de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 177380--000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 177380 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS

SUR : QUEBRADA GRANDE

ESTE : JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS

OESTE : JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS

MIDE: CINCO MIL DOS METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0997927-2005

VALOR FISCAL: 100,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

IRIS VIRGINIA ARAYA UGALDE

CEDULA IDENTIDAD 5-0152-0447

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2010-00078205-01

CAUSA ADQUISITIVA: POSESION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-MAR-2010

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-809133-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002544-1206-CJ

AFECTA A FINCA: 5-00177380 -000

INICIA EL: 05 DE MAYO DE 2023

FINALIZA EL: 05 DE MAYO DE 2033

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEMANDADO

IRIS VIRGINIA DEL CARMEN ARAYA UGALDE

CEDULA IDENTIDAD 5-0152-0447

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 2010-78205-01-0004-001

Anexo Imagen 1

Descripción:

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 2010-78205-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 5-00177380 -000

INICIA EL: 25 DE MARZO DE 2010

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 2010-78205-01-0005-001

AFECTA A FINCA: 5-00177380 -000

INICIA EL: 25 DE MARZO DE 2010

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2015-472491-01-0001-001

INICIA EL: 19-OCT-2015

FINALIZA EL: 19-OCT-2045

AFECTA A FINCA: 5-00177380 -000

MONTO: CIEN MILLONES DE COLONES

INTERESES: HIPOTECA ABIERTA, DEPENDE DE CADA SUBPRESTAMO

INICIA: 19 DE OCTUBRE DE 2015

VENCE: 19 DE OCTUBRE DE 2045

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA, DEPENDE DE CADA SUBPRESTAMO

RENUNCIAS: REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: CIEN MILLONES DE COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPIT ADEUDADO

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

SERMUGA REA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-530117

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-01-2025 a las 17:17 horas

Descripción: