

Fecha: 05/02/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Santa Rita del Cruce de Santa Rita-Jicaral sobre ruta nacional 21, 1km al Este y 450 mts al Norte  
5-GUA 2-Santa Rita 9-Nandayure

Número de Avalúo: 5148549

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 85.778.976

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 03/02/2024

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

Observaciones Generales:

La finca tiene limitaciones de no tener acceso a servicios públicos, el acceso es por calle de lastre, las características positivas es que es plana la cual permite su mecanización y que se encuentra muy cerca del Poblado de San pablo

FIRMA:



Nombre: Johnny Quintero Vargas

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0611-0359

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50902019854700-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5148549

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: JUANA GOMEZ MORERA CORREO: N/A TELÉFONO: 8340-9252      IDENTIFICACIÓN N°: 5-0162-0524	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Johnny Quintero Vargas EMPRESA: Perito Externo - JHONNY QUINTERO VARGAS IDENTIFICACIÓN N°: 1-0611-0359 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: jquintero63@gmail.com TELÉFONO: 8475-7883      OTRO:																	
	NOMBRE PROPIETARIO: Juana María Gomez Morera      IDENTIFICACIÓN N°: 5-0162-0524      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5 GUA      CANTÓN: 9 Nandayure      DISTRITO: 2 Santa Rita      LOCALIDAD: Guanacate, Nandayure, Santa Rita DIRECCIÓN EXACTA: Santa Rita del Cruce de Santa Rita-Jicaral sobre ruta nacional 21, 1km al Este y 450 mts al Norte IDENTIFICADOR PREDIAL: 50902019854700      PLANO DE CATASTRO N°: G-1533035-2011      ÁREA REGISTRADA: 21.264 m <sup>2</sup> ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2      USO PREDOMINANTE: Others      OCUPADO POR: Dueña      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																			
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <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): Juana María Gomez Morera 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    CON 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: Otro      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Finca Rural con pastos ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ:      ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO: 21.264 m <sup>2</sup> ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: Yes FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO:																			
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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 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 TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO:    Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA:    Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																		
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width: 20%;">De</td> <td style="width: 20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td style="text-align: center;">5.000</td> <td style="text-align: center;">10.000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input checked="" type="checkbox"/> Normal    <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input checked="" type="checkbox"/> Normal    <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Aumentando    <input checked="" type="checkbox"/> Estable    <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table> COMENTARIOS: La garantía consiste en una Finca de 2.has 1.264 mts, la finca es de topografía plana, el acceso a la misa es por calle de lastre transitable por cualquier tipo de vehículo, la finca se ubica a 450 mts desde la calle asfaltada ruta nacional 21, no se observan en el sitio presencia de servicios públicos, actualmente la finca esta sembrada de pastos, los cuales se observan en buen estado de mantenimiento.			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:	5.000	10.000	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	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
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																	
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																				
RANGO DE PRECIOS:	5.000	10.000																		
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																		
	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																			
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 91 X 253 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 21.264      UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup> DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Observación en sitio ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO:    Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																			
	SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbado <input type="checkbox"/> TV por Cable ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene 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 MATERIAL:    Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA:    5 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> 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:    100 - > 95 COMENTARIOS: Finca Agrícola, plana se ubica cerca del poblado de San Pablo de Nandayure, zona típica agropecuaria																			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50902019854700-2024-R

NAS No.: 5148549

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	363.329	1.110.196	20
3	363.389	1.110.265	21
ÁREA m²: 21.264		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 4.170	

COMENTARIOS:  
La Finca es plana sembrada de pastos. Zona entorno Rural

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 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 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 type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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 ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.  
No hat construcciones presentes en la Finca

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-50902019854700-2024-R

NAS No.: 5148549

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Nandayure, Santa Rita Santa Rita del Cruce de Santa Rita-Jicaral sobre ruta nacional 21, 1km al Este y 450 mts al Norte		Finca Rural en Nandayure en la misma zona de la finca valorada		Finca Rural en Santa Rita Avaluo Numero 8580902017300500-2022-U Ing Minor Cruz		Finca Rural en Porvenir Nandayure cerca de la misma zona de finca valorada	
Tipo de Información		Pagina Webb <a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/</a>		Avaluo 858-50902017300500-2022-U		<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-</a>	
Superficie de Terreno		100 m X 100 m		56 m X 152 m		100 m X 200 m	
Fecha Consulta		05/02/2024		05/02/2024		05/02/2024	
Valor Terreno		39.000.000		107.488.340		46.800.000	
Números de Contacto		Pagina Webb		Pagina Webb		Pagina Webb	
Valor Unitario del Terreno		3.900		12.290		2.340	
Ubicación	1	1	1	1	1	1	1
Dimensiones/Area de la Finca	21.264 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	1	8.746 m <sup>2</sup>	,97	20.000 m <sup>2</sup>	1
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	1	1	1	1	1	1	1
Tipo de vía	4	3	,9357	3	,9357	1	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
Frente	1	1	,97	1	1	1	,97
Negociacion	1	1	,7		,7		,8
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,6353		,6353		,776	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		2.477,83		7.808,33		1.815,84	

**Conclusiones:**

El valor de la finca se realiza por valor de mercado, se toma como comparables otras fincas ubicadas en la misma zona rural del Cantón de Nandayure y de uso agropecuario

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 85.778.976

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 4.034

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-50902019854700-2024-R

NAS No.: 5148549

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Johnny Quintero Vargas			
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - JHONNY QUINTERO VARGAS			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 1-0611-0359			
	CLIENTE: JUANA GOMEZ MORERA					TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.			
	CORREO: N/A					CORREO: jquintero63@gmail.com			
	TELÉFONO: 8340-9252		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0162-0524			TELÉFONO: 8475-7883		OTRO:	

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	21.264	4.034		1	1	1	1	4.034	100%	85.778.976
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
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	85.778.976

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	
<b>Totales</b>										0	0	
										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	
<b>Totales</b>										0	
										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proportionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
<b>Totales</b>								0	0
								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
<b>Totales</b>								0	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

85.778.976

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
<b>Totales:</b>										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50902019854700-2024-R

NAS No.: 5148549

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
La finca tiene limitaciones de no tener acceso a servicios públicos, el acceso es por calle de lastre, las características positivas es que es plana la cual permite su mecanización y que se encuentra muy cerca del Poblado de San pablo

**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: 85.778.976

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 85.778.976

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 85.778.976

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: 85.778.976  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Santa Rita del Cruce de Santa Rita-Jicaral sobre ruta nacional 21, 1km al Este y 450 mts al Norte

PROVINCIA: GUA CANTON: Nandayure DISTRITO: Santa Rita

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: 05/02/2024 VALOR FINAL: 85.778.976 MONTO DE LA SOLICITUD: 24.611.000

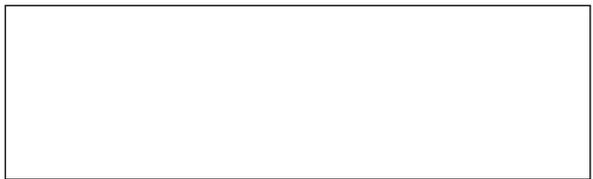
VALOR EN LETRAS: ochenta y cinco millones seletientos setenta y ocho mil novecientos setenta y seis

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

NOMBRE PERITO: Johnny Quintero Vargas NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: 3267 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 10 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 00000364 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 05/02/2024 FECHA DEL INFORME:

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 03/02/2024 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0611-0359 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: Vista Ruta 21 frente a entrada a Finca

Foto 4



Descripción: vista de frente

Foto 2



Descripción: calle de lastre de acceso a propiedad

Foto 5



Descripción: Vista lateral de finca

Foto 3



Descripción: vista de frente a Finca

Foto 6



Descripción: Perito frente a Finca

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Foto 10



<https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/2ha-con-vistas-del-atariche-sobre-el-oceano-pacifico-117216923978?keyword.metro&regionlug=guanacaste-provincia-hojancha&list=categoryregion&catlug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos>

Descripción: Comparable 1 de 2 has

Descripción:

Foto 8

Foto 11



Modelo: Avalúo de Bienes Inmuebles

Código del Formulario: Edición: 02 Página: 1 de 24

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OBJETO: PROMOTIVO DEL AVALÚO		SSE-CTE-EMDASA EMPRESA	
MELONES DEL SOL S.A		GANANCIAS CREDITICIA	
MELONES DEL SOL SOCIEDAD ANONIMA		Ciudad Judicial: 3-101-415317	Proporción de Derechos: 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia: 03 - GUANACASTE		Cantón: SANTA RITA	
Municipio: SANTA RITA		Localidad: SANTA RITA	
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL SALON COMUNAL DE SANTA RITA 1 KM AL ESTE			
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA			
Inscripción de Plano de catastro N°:	La Finca: C2-882696-2000	Tamaño el Registro y el Plano:	8,746.00 m <sup>2</sup>
Identificación Parcela:	000028-7300500	Diferencia de m <sup>2</sup> :	8,746.00 m <sup>2</sup>
Diferencia de m <sup>2</sup> :	Porcentaje: 0.00%	Diferencia:	0.00 m <sup>2</sup>
Diferencia: NCO			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	\$107,488,340.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$121,500,778.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	\$228,989,118.00		
VALOR EN LETRAS:	CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLOES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CINCO CIENTO TRECE		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Amplitud máxima de mercado potencial:	Restricción:
Uso profesional del bien:	Otro	Regulaciones:	AGRICULTURA
VALOR DE LA POLIZA DE MEJORIA:	\$235,109,773.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA			
OBSERVACIONES GENERALES			
Se trata de un lote medido de 8,746.00 m <sup>2</sup> , con una planta empalizada frutícola, ubicada en Santa Rita de Yandubara. El terreno se valora por la vía de mercado, las construcciones por costo de reposición, se declara no tener valores actual ni futuro en el bien valorado. En consideración a que el terreno contiene una opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otros peritos.			
Nombre del Perito: <b>Maynor Cruz Hernández</b>		MAYNOR CRUZ HERNANDEZ	
Tipo de Profesional: <b>Ing. Agrónomo</b>		CIPLE: <b>HERNANDEZ</b>	
Código Prof. Colegiado: <b>81</b>		Número de la Empresa: <b>HERNANDEZ</b>	
Número de la Empresa: <b>81</b>		Identificación N°: <b>5-028-0551</b>	
Nombre y firma representativa legal de la empresa: <b>HERNANDEZ</b>		Cód. Registro: <b>00000001</b>	
Fecha Inscripción para efectos de: <b>13 julio 2023</b>		Fecha Informe: <b>13 julio 2023</b>	
Correo electrónico / Entrecable WEB: <b>hercruz@bncr.com</b>			

Descripción: Comparable 2 avaluo BNCR

Descripción:

Foto 9

Foto 12



<https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/2ha-con-arboles-frutales-e-increibles-vistas-sobre-el-golfo-2249/20317249?keyword.metro&regionlug=guanacaste-provincia-hojancha&list=categoryregion&catlug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos>

Descripción: Comparable 3 Finca 1 ha

Descripción:

Plano Catastro

2/2/24, 14:00

SIRI

INSCRIPCIÓN: 6-1533035-2011  
 Fecha: 24/10/2011 11:49:38  
 Registrador: ESTEBAN GONZALEZ MONTE  
 20191E265006 COSTA RICA

Catastro Nacional  
 1-2662799  
 18/10/2011 12:51:05  
 Raingrass

ENTERO DE  
 TIMBRES NUMERO :  
 ( 11881316-1 )

NOTAS :

- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA
- ERROR : ANGULAR : 00°01' LINEAL : 0.04 m.
- LINDEROS EXISTENTES.
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° : G-275807-1977
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 3 = 91.01
- COLINDANTE: (A) ROSA MORERA CASTRO
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL N° 7575, ARTICULO 33.
- AFECTADO POR LA LEY DE AGUAS N° 276 Y SUS REFORMAS.

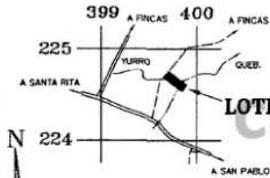
DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	40	20	49	96
2 - 3	40	53	41	05
3 - 4	130	19	181	92
4 - 5	119	06	78	47
5 - 6	210	23	92	87
6 - 1	307	01	253	76

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 18 OCT 2011  
 ANOTADO

LOCALIZACION

HOJAS MATAMBU Y BERRUGATE  
 ESCALA : 1 : 50000 I.G.N.



MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE  
 DEPARTAMENTO DE INGENIERIA  
 MUNICIPAL

POR CUMPLIR CON LA LEY 4240 Y LEYES  
 CONEXAS, SE AUTORIZA LA INSCRIPCION  
 ESTE DOCUMENTO, SEGUN EL ARTICULO 98,  
 INCISO B DEL REGLAMENTO A LA LEY  
 CATASTRO NACIONAL  
 MARIA DEL MILAGRO CORDENAS ROSALES  
 A-21219  
 INGENIERA MUNICIPAL



<b>AREA :</b> <b>2 ha 1264 m<sup>2</sup></b>	SITUADO EN : PALMICHAL DISTRITO : 2° SANTA RITA 4° SAN PABLO CANTON : 9° NANDAYURE PROVINCIA : 5° GUANACASTE	FECHA: SETIEMBRE, 2011
		ESCALA 1 : 2500
PROTOCOLO TOMO : 17447 FOLIOS : 50 Y 52	ES PARTE DE FOLIO REAL N° <b>5096364-001</b> AREA SEGUN REGISTRO 38 ha 1538.60 m <sup>2</sup> DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA	
DONALD GUERRERO ARIAS TOPOGRAFO ASOCIADO T A 5751		

## Estudio de Registro

5/2/24, 8:51

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 198547--000**

---

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 198547 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 5 TERRENO DE AGRICULTURA  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTA RITA CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : ROSA MORERA CASTRO

SUR : ROSA MORERA CASTRO

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : AMDRA SA.

MIDE: VEINTIUN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS

PLANO:G-1533035-2011

IDENTIFICADOR PREDIAL:509020198547\_\_

DATOS ADICIONALES: SE RECTIFICA SITUACION CONFORME RESOLUCION 8-5-20 EXP 2020-640-RIM

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
5-00096364 004 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JUANA MARIA GOMEZ MORERA

CEDULA IDENTIDAD 5-0162-0524

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00310418-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAY-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 214-01524-01-0012-001

INICIA EL: 23-AGO-1951

FINCA REFERENCIA 5011144 000

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:  
Estudio de Registro Pag 2

5/2/24, 8:51

about:blank

AFECTA A FINCA: 5-00198547 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-339720-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 09-020499-1012-CJ  
AFECTA A FINCA: 5-00198547 -000  
INICIA EL: 27 DE JUNIO DE 2016  
FINALIZA EL: 27 DE JUNIO DE 2026  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-02-2024 a las 08:51 horas

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

about:blank

2/2