

Fecha: 24/05/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: PUNTARENAS, GOLFITO, GUAYCARA, BAMBEL 1, DE LA ENTRADA A LA URBANIZACION EMANUEL 200m E Y 250m S
6-PUN 3-Guaycará 7-Golfito

Número de Avalúo: 5157103

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 4.462.412

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 23/05/2024

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

Observaciones Generales:
El punto de referencia que se indica en plano catastrado no concuerda, debe de realizarse un nuevo plano catastrado. El terreno no posee los servicios de agua ni electricidad frente a la propiedad.
La propiedad tiene un acceso frente a calle publica de 6.32m el restante es por servidumbre, la servidumbre no está inscrita en el registro de propiedad. Según la indicación de zonas de inundación del SNIT la propiedad se ubica en una zona de riesgo de inundación. La propiedad se ubica a distancia de 35m del rio Rio Claro.
Se le aplica un factor de ajuste a la valoración por m2 por uso acceso y servicios. En la colindancia norte cuenta con un canal de desfogue de aguas, se le resta el retiro de dicho canal al área valorada.

FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 602110284

NAS No.: 5157103

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60703020751200-2024-U

NAS No.: 5157103

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	603.806	957.038	19

ÁREA m²: 727

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 13.000

COMENTARIOS:
Lote baldío sin uso.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:

EDAD EFECTIVA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE:
(Cons. Accesorias)

m²

años

años

m²

años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN:

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN:

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO:

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

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 Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
NO HAY CONSTRUCCIONES

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60703020751200-2024-U

NAS No.: 5157103

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
PUN, Golfito, Guaycará PUNTARENAS, GOLFITO, GUAYCARA, BAMBEL 1, DE LA ENTRADA A LA URBANIZACION EMANUEL 200m E Y 250m S.		PUN, Golfito, Guaycará BAMBEL1, ENTRECOORDENADASCRTM05,957109NY603800E. FINDECALLEPÚBLICAÚLTIMOLOTEMANODERECHA.		PUN, Golfito, Guaycará BAMBEL1, ENTRECOORDENADASCRTM05,957109NY603800E. FINDECALLEPÚBLICAÚLTIMOLOTEMANODERECHA.		PUN, Golfito, Guaycará BAMBEL1, ENTRECOORDENADASCRTM05,957109NY603800E. FINDECALLEPÚBLICAÚLTIMOLOTEMANODERECHA.	
Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		22 m X 27 m		12 m X 43 m		18 m X 36 m	
Fecha Consulta		23/05/2024		23/05/2024		23/05/2024	
Valor Terreno		7.866.940		8.313.795		9.794.148	
Números de Contacto		NSI		NSI		NSI	
Valor Unitario del Terreno		13.068		16.005		15.376	
Ubicación	7	5	,95	5	,95	5	,95
Dimensiones/Area de la Finca	727 m²	602 m²	,73	519 m²	,9	637 m²	,96
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	19,22	10	1,18	12	1,12	18	1,02
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8183		,9576		,9302	
VALORES HOMOLOGADOS		10.693,94		15.326,39		14.303,37	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 9.771.607

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.441

Informe de Avalúo No.: 214-60703020751200-2024-U

NAS No.: 5157103

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: EXDEUDOR- 4637-2 OSCAR EDUARDO DELGADO ARROYO			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: fevigacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x234	IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0200		TELÉFONO: 2773-3922	OTRO: 8828-3922

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	zona proteccion	Serv. acceso.			Ajustado		Parcial
1	415	13.441	1	,8	0	0	10.752,8	100%	4.462.412
2	312	0	0	0	0	0	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:	4.462.412

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	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
Totales	0		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	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			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
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

4.462.412

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº Informe de Avalúo	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	Terreno		Construcción	Total
	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.: 214-60703020751200-2024-U

NAS No.: 5157103

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
El punto de referencia que se indica en plano catastrado no concuerda, debe de realizarse un nuevo plano catastrado. El terreno no posee los servicios de agua ni electricidad frente a la propiedad. La propiedad tiene un acceso frente a calle publica de 6.32m el restante es por servidumbre, la servidumbre no está inscrita en el registro de propiedad. Según la indicación de zonas de inundación del SNIT la propiedad se ubica en una zona de riesgo de inundación. La propiedad se ubica a distancia de 35m del rio Rio Claro. Se le aplica un factor de ajuste a la valoración por m2 por uso acceso y servicios. En la colindancia norte cuenta con un canal de desfogue de aguas, se le resta el retiro de dicho canal al área valorada.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

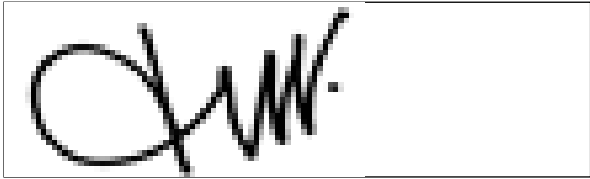
TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 4.462.412
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 4.462.412
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:
UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 4.462.412 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: PUNTARENAS, GOLFITO, GUAYCARA, BAMBEL 1, DE LA ENTRADA A LA URBANIZACION EMANUEL 200m E Y 250m S.
PROVINCIA: PUN CANTON: Golfito DISTRITO: Guaycará
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: 24/05/2024 VALOR FINAL: 4.462.412 MONTO DE LA SOLICITUD: 4.074.108
VALOR EN LETRAS: cuatro millones cuatrocientos sesenta y dos mil cuatrocientos doce
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:


CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:


NOMBRE PERITO: FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
COD. EMPRESA: 327
FECHA DEL INFORME: 24/05/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 23/05/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284

NOMBRE CO-FIRMANTE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: 327
CÓDIGO INSPECTOR: 741
FECHA DEL INFORME: 24/05/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 23/05/2024
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 602110284

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

Página 5 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista interna

Foto 4



Descripción: Vista interna

Foto 2



Descripción: Vista interna

Foto 5



Descripción: Vista interna

Foto 3



Descripción: Vista interna

Foto 6



Descripción: Vista interna

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Canal

Foto 10



Descripción: Calle a 35m

Foto 8



Descripción: Canal

Foto 11



Descripción: Canal

Foto 9



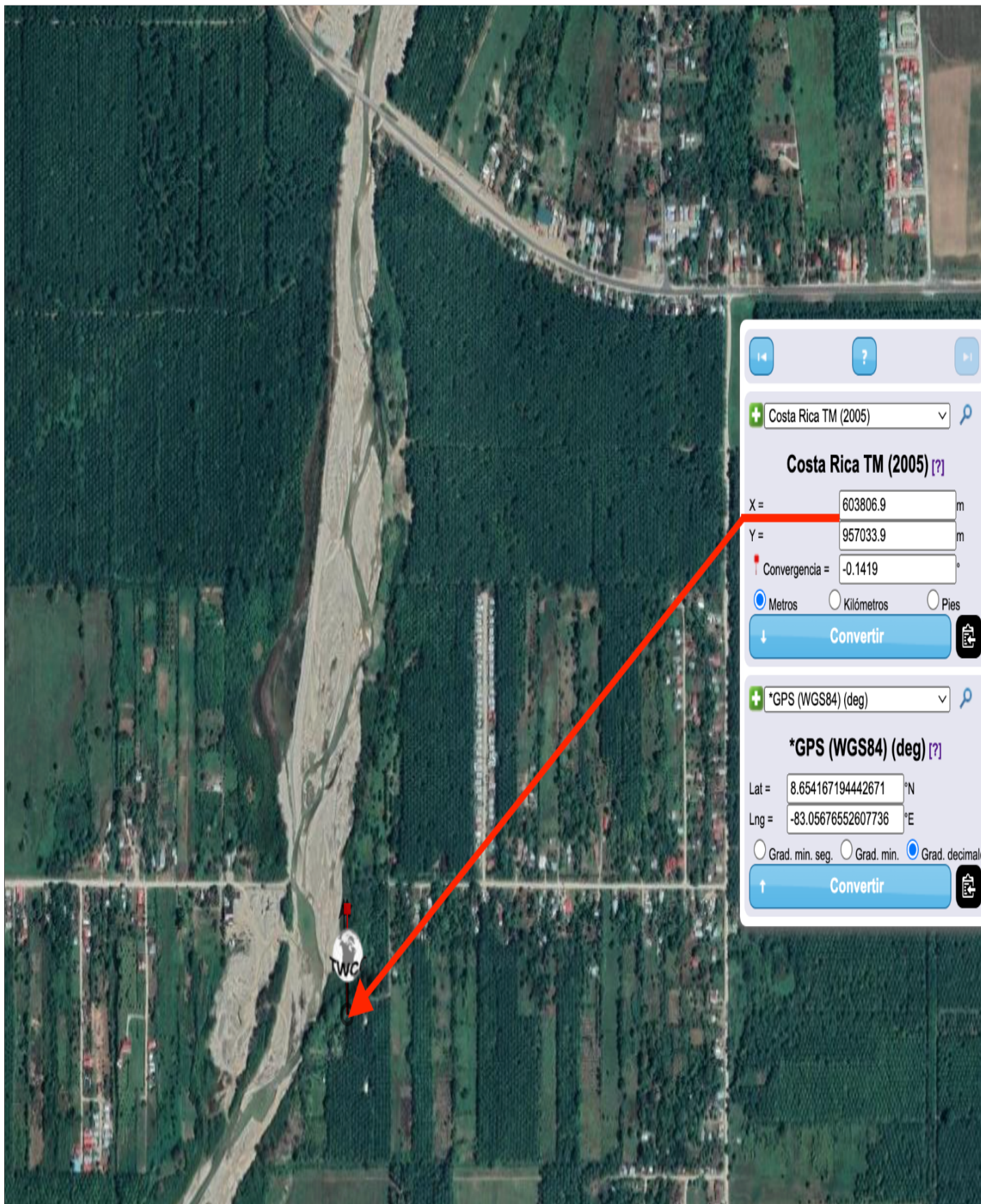
Descripción: Calle a 35m

Foto 12



Descripción: Vista interna

Mapa de Ubicación



V21.01.01

Estudio de Registro

22/5/24, 8:52

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Felix Villalobos](#)

Detalle de Certificaciones o Productos ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 207512--000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 207512 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-GUAYCARA CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LENIS SALAS MESEN
SUR : IMAS
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO
OESTE : LENIS SALAS MESEN

MIDE: SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS
PLANO:P-1762884-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00087656	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,726,625.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON SETECIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00189471-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-MAR-2023

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

CONDICIONES REF:1789-246-006
CITAS: 306-17740-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 600087656 000
AFECTA A FINCA: 6-00207512 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-05-2024 a las 08:52 horas

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

Todos los derechos reservados. © 2024, Registro Nacional, San José, Curimadab, Apartado Postal 523-2010 Curimadab
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Certificado Catastral 1

Descripción:

Proyección del Visor: CRTM05 - CR05 - EPSG:5367	Escala: 1:1000	Coordenadas CRTM05: <u>603806.9, 957033.9</u>	Ref. no concuerda Longitud: 208.61 m
--	-------------------	--	---

Marcar referencia Distancia-Azimuth

[1] Seleccionar punto base

X Base 603807.662052324 Y Base 957033.334772669

LimpiarCapturar

[2] Digitar Distancia192.16

[3] Digitar Azimuth29 45 53

[4] Generar referenciaGenerar

