

Fecha: 23/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Plus Code : 5VP6+J5X Del Colegio de Colorado aproximadamente 1,5 kilómetros al oeste calle a S
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5168485

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 27.721.958,55

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 22/10/2024

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

Observaciones Generales:

Para realizar venta de propiedad es importante realizar mejoras , darle mantenimiento de limpieza de malezas y arbustos , además de demarcarlo en costado este de propiedad . Colocar rotulo de venta por parte del Banco. Para evitar un cambio de uso que afectaría al Banco al disminuir el valor. El gravamen que cita el registro se derivan del proceso de adjudicación pero no afectan el valor del bien.

FIRMA:



Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0348-0275

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 203480275

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267700-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5168485

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BNCR - Bienes Temporales La Uruca UE 214 CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE S.A CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 3101179181		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Araya Blanco EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: jorgearayablanc@hotmail.com TELÉFONO: 8681-1954 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 7 Abangares DISTRITO: 4 Colorado LOCALIDAD: Colorado de Abangares DIRECCIÓN EXACTA: Plus Code : 5VP6+J5X Del Colegio de Colorado aproximadamente 1,5 kilómetros al oeste calle a S IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704015267700 PLANO DE CATASTRO N°: G-1092379-2006 ÁREA REGISTRADA: 6.819,67 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: No tiene un uso definido 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																					
PROPIEDAD	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"/> Bien Adjudicado para venta USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 5107-1 al 4 Distribuidora Mozee S.A. SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro 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: No tiene un uso definido 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: 6.819,67 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 6.819,67 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																					
INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input 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 type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> 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		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%; text-align:center;">De</td> <td style="width:20%; text-align:center;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td style="text-align:center;">10</td> <td style="text-align:center;">20</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td style="text-align:center;">3.000</td> <td style="text-align:center;">5.000</td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" 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>		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	20	RANGO DE PRECIOS:	3.000	5.000	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" 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):	10	20																				
RANGO DE PRECIOS:	3.000	5.000																				
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																				
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																				
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																					
COMENTARIOS: Propiedad con un terreno en verde sin edificaciones con alta incidencia de malezas y arbustos que no recibe mantenimiento alguno , ubicado en la periferia de centro de población de Colorado, se accesa por calle pública de asfalto , servicios públicos al frente de propiedad ,según información no hay disponibilidad de agua potable. Topografía ondulada aprovechable para cultivar o construir , no presenta demarcación visible en lindero este . Requiere manejo de limpieza de malezas , arbustos y demarcación para evitar un cambio de uso que afectaría al Banco.																						
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	DIMENSIONES: 105 X 105 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 6.819,67 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: no aplica diferencia entre plano registr TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: INDER - MAG ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno 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 DESIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Propiedad localizada en la periferia del centro de población de Colorado de Abangares , pueblo rural con servicios al frente de la propiedad , no recibe mantenimiento de limpieza durante varios años por lo que la incidencia de malezas y arbustos es alta, aprovechable para cultivar o construir. Actualmente no presenta edificaciones. Los gravámenes que cita registro derivan del proceso de adjudicación pero no afectan el valor del bien.		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 11,0 metros TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85																			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267700-2024-R

NAS No.: 5168485

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	375.177	1.126.561	53
2	375.248	1.126.497	47
3	375.178	1.126.431	36

ÁREA m²: 6.819,6

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 4.500

COMENTARIOS:

Propiedad esquinera con dos frentes a calle pública , con servicios y un aprovechamiento para construir o cultivar de un 85-90% aproximadamente , topografía ondulada con partes planas, requiere mantenimiento de limpieza de malezas y arbustos , además de una demarcación visible en costado este de propiedad.

COORDENADAS

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 <hr/> 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"/> Sí 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"/> Solarío <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
---	--

CONSTRUCCIONES

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, REPELOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. No presenta edificaciones de importancia económica.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267700-2024-R

NAS No.: 5168485

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Abangares, Colorado Plus Code : 5VP6+J5X Del Colegio de Colorado aproximadamente 1,5 kilómetros al oeste calle a San Buenaventura - margen izquierda		Oferta de venta de lote en mismo sector-mejores condiciones de uso, servicios,aprovechamiento que propiedad en estudio		Ofertas de venta de lote en mismo sector de inferiores condiciones de aprovechamiento-servicios y uso		Oferta de venta de lote en sector de San Buenaventura a 2 kms, de propiedad en estudio - mejores condiciones de uso, servicios aprovechamiento	
Tipo de Información		rotulo de venta Tel 8825-0691		oferta tel. 8377-5362		oferta tel. 8812-0391	
Superficie de Terreno		75 m X 100 m		50 m X 100 m		50 m X 100 m	
Fecha Consulta		22/10/2024		22/10/2024		22/10/2024	
Valor Terreno		67.500.000		30.000.000		24.000.000	
Números de Contacto		8825-0691		8377-5362		8812-0391	
Valor Unitario del Terreno		5.000		6.000		4.800	
Ubicación	esquinero	medianero	1,05	medianero	1,05	medianero	1,05
Dimensiones/Area de la Finca	6.819,67 m²	13.500 m²	,95	6.000 m²	,95	5.000 m²	,95
Servicios 1	disponibles	disponibles	1	disponibles	1	disponible	1
Servicios 2	no aplica	no aplica	1	no aplica	1	no aplica	1
Tipo de vía	calle pública	calle pública	1	calle pública	1	calle pública	1
Relación Frente/Fondo	1 a 1	1 a 2	1	1 a 2	1	1 a 2	1
Pendiente %	ascendente	plana	,95	plana	,95	plana	,95
Nivel respecto a calle	a nivel calle	sobre nivel cal	1	a nivel calle	1	a nivel calle	1
aprovechamiento	80-90%	100%	,95	100%	,95	100%	,95
factor negociac	eventual venta	oferta	,95	oferta	,95	oferta	,95
manejo-uso	no recibe	bueno	,95	bueno	,95	bueno	,95
forma	triangular	rectangular	,95	rectangular	,95	rectangular	,95
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7718		,7718		,7718	
VALORES HOMOLOGADOS		3.859,23		4.631,08		3.704,86	
Conclusiones: Según comparación de mercado de propiedades a la venta en mismo sector se concluye un valor de €4065 por metro cuadrado							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 27.721.959							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 4.065							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267700-2024-R

NAS No.: 5168485

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Abangares, Colorado Plus Code : 5VP6+J5X Del Colegio de Colorado aproximadamente 1,5 kilómetros al oeste calle a San Buenaventura - margen izquierda							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Plus Code : 5VP6+J5X Del Colegio de		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:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267700-2024-R

NAS No.: 5168485

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Para realizar venta de propiedad es importante realizar mejoras , darle mantenimiento de limpieza de malezas y arbustos , además de demarcarlo en costado este de propiedad . Colocar rotulo de venta por parte del Banco. Para evitar un cambio de uso que afectaría al Banco al disminuir el valor.
El gravamen que cita el registro se derivan del proceso de adjudicación pero no afectan el valor del bien.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 27.721.958,55
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 27.721.958,55
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 27.721.958,55
 VALOR DE VENTA FORZADA: 0

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: 27.721.958,55 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Plus Code : 5VP6+J5X Del Colegio de Colorado aproximadamente 1,5 kilómetros al oeste calle a San Buenaventura - margen izquierda

PROVINCIA: GUA CANTON: Abangares DISTRITO: Colorado

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

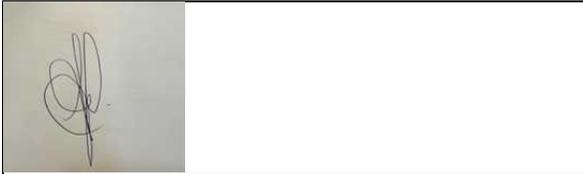
A LA FECHA: 23/10/2024 VALOR FINAL: 27.721.958,55 MONTO DE LA SOLICITUD: 64.615.473,03

VALOR EN LETRAS: veintisiete millones setecientos veintiuno mil novecientos cincuenta y ocho y cincuenta y cinco centavos

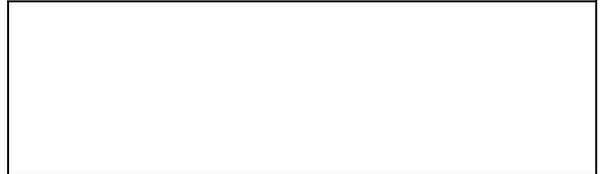
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



FIRMA:



NOMBRE PERITO: Jorge Araya Blanco

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

REGISTRO #: CIA 2524

CÓDIGO INSPECTOR: 293

COD. EMPRESA: 412

FECHA DEL INFORME: 23/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275

NOMBRE CO-FIRMANTE: Jorge Araya Blanco

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

REGISTRO #: CIA 2524

CÓDIGO INSPECTOR: 293

FECHA DEL INFORME: 23/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/10/2024

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 203480275

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

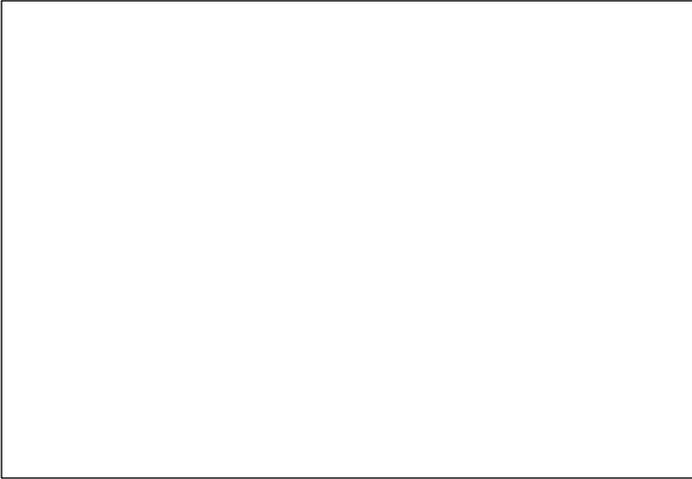
FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267700-2024-R

NAS No.: 5168485

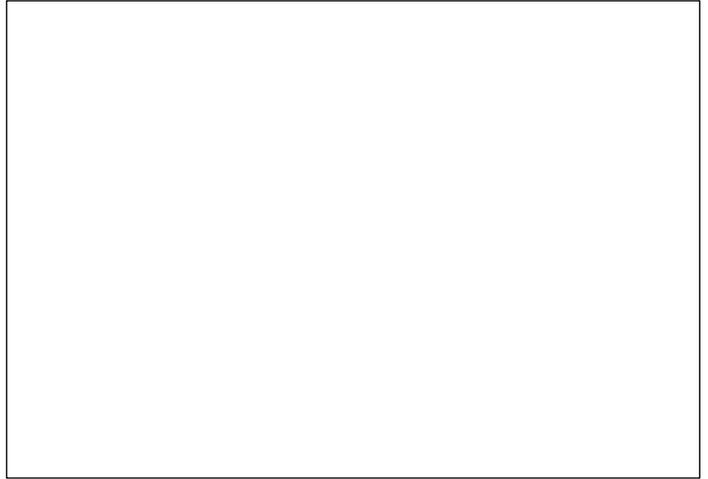
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



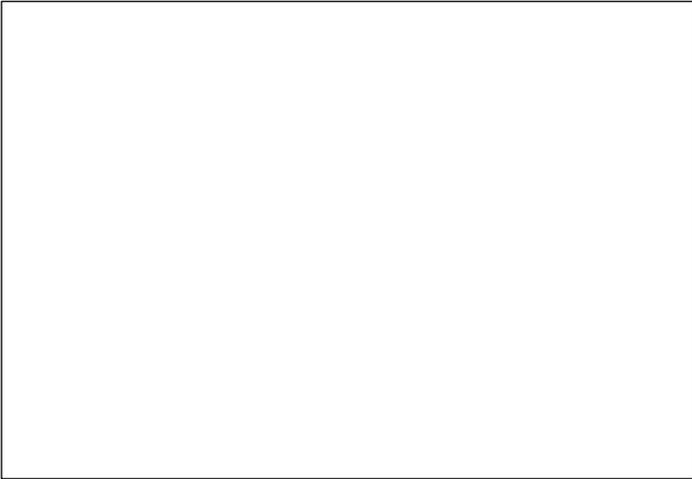
Descripción:

Foto 10



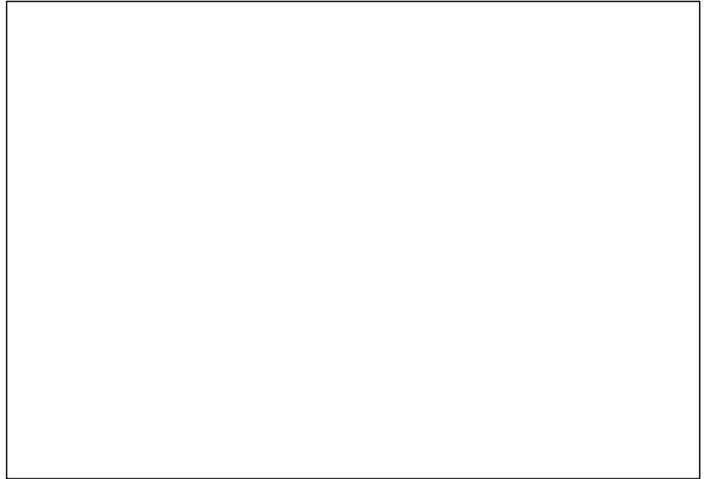
Descripción:

Foto 8



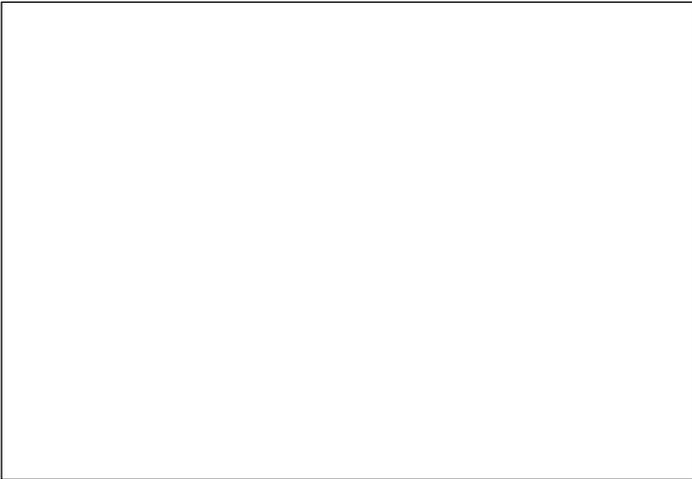
Descripción:

Foto 11



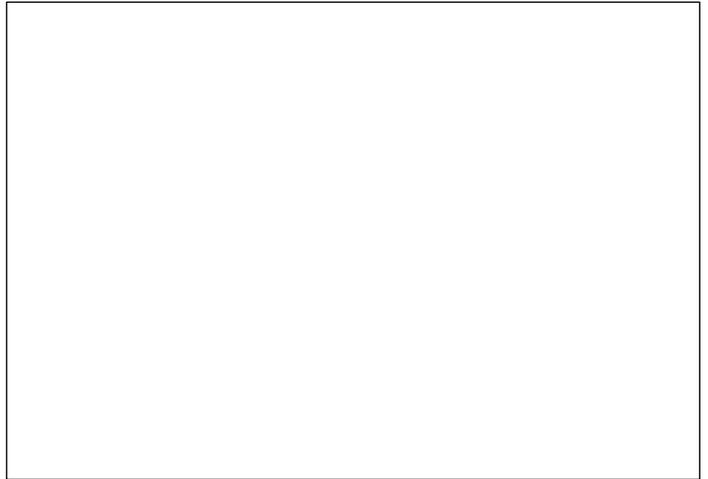
Descripción:

Foto 9



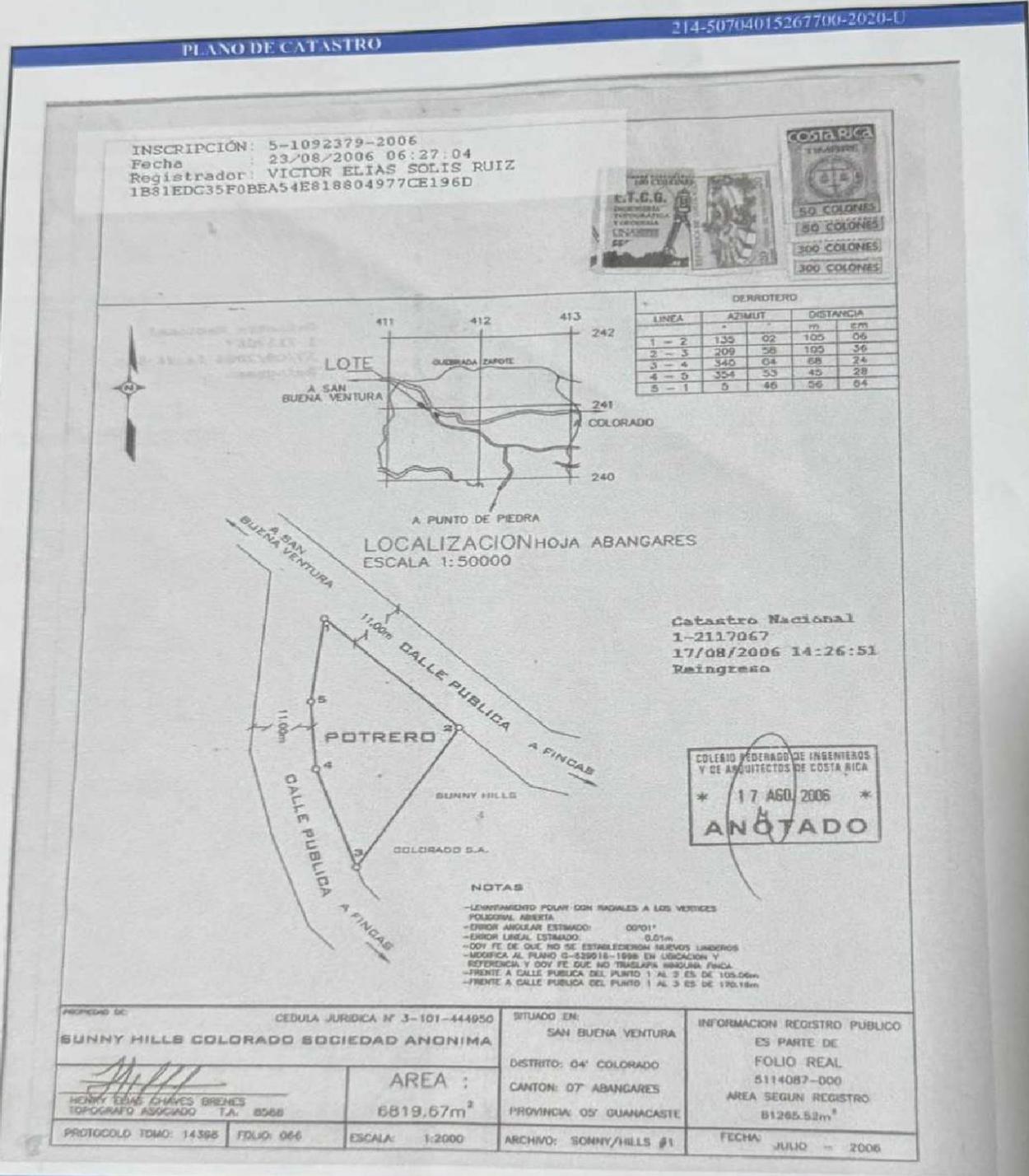
Descripción:

Foto 12



Descripción:

Plano Catastro



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 geotécnicos 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.

Estudio de Registro

24/10/24, 17:10 Sistema de Certificaciones e Informes ...
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 152677-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 152677 DUPLICADO: NO: SEGR
NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO LOTE 1
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES D
GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE CON UN FRENTE DE 105M 06CM
SUR : SUNNY HILLS COLORADO S.A. EN PARTE Y CALI
ESTE : SUNNY HILLS COLORADO S.A. EN PARTE Y CAL
PARTE
OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 170M 16
MED: SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE METROS C
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1092379-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040152677__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00114087 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 92,853,849.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumento...> 1/3

24/10/24, 17:10 Sistema de Certificaciones e Informes ...

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES OCHO
SEIS MIL TRESCIENTOS DIEZ COLONES CON VEINTIO
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00395889-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUL-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 293-08903-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5025277 000
AFECTA A FINCA: 5-00152677 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152677 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152677 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152677 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumento...> 2/3

24/10/24, 17:10 Sistema de Certificaciones e Informes ...

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152677 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-10-2024 a las 17:10 horas