

Fecha: 15/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Frente al salon de la Mujer La Montaña de Coyolito de Manzanillo de Puntarenas lote mano izquierda ,  
6-PUN 6-Manzanillo 1-Puntarenas

Número de Avalúo: 5173848

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 47.391.544,2

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 14/01/2025

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

Observaciones Generales:  
FINCA LIBRE DE GRAVAMENES Y LIMITACIONES.

FIRMA:



Nombre: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-101-404016-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60106016912400-2025-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5173848

|         |                                               |                                |          |                                                           |       |
|---------|-----------------------------------------------|--------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|-------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica           |                                | VALUADOR | NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO                         |       |
|         | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados               | COD. AGENCIA: 214              |          | EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A |       |
|         | SOLICITANTE: BNCR                             |                                |          | IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00                        |       |
|         | CLIENTE: 7645-2-3-4 ELENA MARIA ALFARO ALFARO |                                |          | TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo                        |       |
|         | CORREO: trivera@bncr.fi.cr                    |                                |          | CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com               |       |
|         | TELÉFONO: 2010-1313                           | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0374-0367 |          | TELÉFONO: 8705-1025 /2771-0274                            | OTRO: |

|           |                                                                                                                                                                                                       |                          |                                     |                                                                          |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| PROPIEDAD | NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                                                                                                                                      |                          | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021     | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%                                                |
|           | PROVINCIA: 6 PUN                                                                                                                                                                                      | CANTON: 1 Puntarenas     | DISTRITO: 6 Manzanillo              | LOCALIDAD: Coyolito de Manzanillo, 42M9+WP3 Manzanillo, Provincia de Pun |
|           | DIRECCIÓN EXACTA: Frente al salon de la Mujer La Montaña de Coyolito de Manzanillo de Puntarenas lote mano izquierda ,                                                                                |                          |                                     |                                                                          |
|           | IDENTIFICADOR PREDIAL: 60106016912400                                                                                                                                                                 |                          | PLANO DE CATASTRO N°: P-444312-1997 | ÁREA REGISTRADA: 8.721,3 m²                                              |
|           | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico                                                                                                                                                                        | USO PREDOMINANTE: Others | OCUPADO POR:                        | 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"/> AVALUO ACTUALIZACION BIENES PROPIOS                                                                                                       |                                                                 |                                                                                                             |
|                       | USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BNCR                                               |                                                                                                                                                                               |                                                                 |                                                                                                             |
|                       | 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: FUNDO RURAL                          |                                                                                                             |
|                       | 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: 8.721,3 m²                                             | ÁREA M² ID. PREDIAL: 8.721,3 m²                                                                                                                                               | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:                                      | DEMASIA: No                                                                                                 |
|                       | FACTOR DE COPROPIEDAD: 0                                                       |                                                                                                                                                                               | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:                               |                                                                                                             |

|                         |                                                |                                                                                                      |                                             |                                           |                                                  |                               |                                                                                                                                             |                               |                                            |                               |
|-------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | ACTIVIDAD DEL LUGAR:                           | <input 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                                                                                                                | De                            | Hasta                                      |                               |
|                         | TIPO DEL DISTRITO:                             | <input type="checkbox"/> Urbano                                                                      | <input type="checkbox"/> Suburbano          | <input checked="" type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Recreacional            | <input type="checkbox"/> Otro |                                                                                                                                             | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):   | 50                                         | 60                            |
|                         | TENDENCIA DISTRITO:                            | <input type="checkbox"/> Aumentando                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Estable | <input type="checkbox"/> Transición       | <input type="checkbox"/> Disminuyendo            | <input type="checkbox"/> Otro |                                                                                                                                             | RANGO DE PRECIOS:             | 7.000.000                                  | 10.000.000                    |
|                         | DENSIDAD:                                      | <input type="checkbox"/> Mayor a 75%                                                                 | <input type="checkbox"/> 25 - 75%           | <input type="checkbox"/> Menor de 25%     | <input checked="" type="checkbox"/> Rural        |                               | VISIÓN DEL MERCADO                                                                                                                          |                               |                                            |                               |
|                         | NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja                     |                                                                                                      |                                             |                                           |                                                  |                               | OFERTA:                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Baja |
|                         | ZONAS CERCANAS:                                | <input type="checkbox"/> Alta                                                                        | <input type="checkbox"/> Media              | <input type="checkbox"/> Baja             | <input type="checkbox"/>                         |                               | DEMANDA:                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Baja |
|                         | FACILDADES DE MANO DE OBRA: Bueno              | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No |                                             |                                           |                                                  |                               | TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo |                               |                                            |                               |
|                         | COMENTARIOS:                                   |                                                                                                      |                                             |                                           |                                                  |                               |                                                                                                                                             |                               |                                            |                               |
|                         | FINCA CON BOSQUE EN REGENERACION, SIN CULTIVOS |                                                                                                      |                                             |                                           |                                                  |                               |                                                                                                                                             |                               |                                            |                               |

|                                                                                                                |                                                                                                         |                      |                                       |                              |                                                                              |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| TERRENO / FINCA                                                                                                | DIMENSIONES: 50,47 X 224,64                                                                             |                      | <input checked="" type="checkbox"/> m | <input type="checkbox"/> ha. | SERVICIOS:                                                                   | <input type="checkbox"/> Teléfono | <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular  | <input type="checkbox"/> Alcantarillado      | <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario    | <input type="checkbox"/> Caño           |
|                                                                                                                | ÁREA APLICABLE: 8.721,3                                                                                 | UNIDAD DE MEDIDA: m² |                                       |                              |                                                                              | <input type="checkbox"/> Internet | <input type="checkbox"/> Cuneta                    | <input type="checkbox"/>                     |                                               |                                         |
|                                                                                                                | DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0                                                                   |                      |                                       |                              |                                                                              | AGUA:                             | <input checked="" type="checkbox"/> SI             | <input type="checkbox"/> No                  | <input type="checkbox"/>                      |                                         |
|                                                                                                                | TOPOGRAFÍA: Plana                                                                                       |                      |                                       |                              |                                                                              | ADICIONALES:                      | <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava | <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada   | <input type="checkbox"/> Recolección Basura   | <input type="checkbox"/> Acera          |
|                                                                                                                | PENDIENTE: Desendente                                                                                   |                      |                                       |                              |                                                                              |                                   | <input type="checkbox"/> Alumbrado                 | <input type="checkbox"/> TV por Cable        | <input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> Cordón         |
|                                                                                                                | ZONIFICACIÓN: Agrícola                                                                                  |                      |                                       |                              |                                                                              | ELECTRICIDAD:                     | <input type="checkbox"/> Si Tiene                  | <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene | <input type="checkbox"/>                      |                                         |
|                                                                                                                | FUENTE: MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS                                                                     |                      |                                       |                              |                                                                              | TIPO DE RUTA:                     | <input type="checkbox"/> Primaria                  | <input type="checkbox"/> Secundaria          | <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria | <input type="checkbox"/> Camino Vecinal |
|                                                                                                                | ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No |                      |                                       |                              |                                                                              | MATERIAL:                         | Lastre mezclado grueso                             |                                              |                                               |                                         |
|                                                                                                                | ESTADO FÍSICO: Bueno                                                                                    |                      |                                       |                              |                                                                              | ANCHO DE VÍA:                     | 10 M                                               |                                              |                                               |                                         |
|                                                                                                                | POSIBILIDAD DE DAÑOS: <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                      |                                         |
| CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno             |                                                                                                         |                      |                                       |                              | JARDINES/PARQUES:                                                            | <input type="checkbox"/> SI       | <input checked="" type="checkbox"/> No             | <input type="checkbox"/>                     |                                               |                                         |
| DESGLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno                     |                                                                                                         |                      |                                       |                              | EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |
| EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No                         |                                                                                                         |                      |                                       |                              | TIPO DE ACCESO: Calle Pública                                                |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |
|                                                                                                                |                                                                                                         |                      |                                       |                              | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero                                                 |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |
|                                                                                                                |                                                                                                         |                      |                                       |                              | APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95                              |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |
| COMENTARIOS:                                                                                                   |                                                                                                         |                      |                                       |                              |                                                                              |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |
| FUNDO AGRICOLA O FORESTAL SIN USO , el cuerpo de agua a una distancia de 10 metros sin posibilidades de daños, |                                                                                                         |                      |                                       |                              |                                                                              |                                   |                                                    |                                              |                                               |                                         |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60106016912400-2025-R

NAS No.: 5173848

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | ALTITUD |
|---------|---------|-----------|---------|
| 5       | 392.531 | 1.120.816 | 75      |
| 1       | 392.482 | 1.120.810 | 74      |
|         |         |           |         |

ÁREA m²: 8.721,3

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 6.000

COMENTARIOS:

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:

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:

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

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

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

Página 2 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60106016912400-2025-R

NAS No.: 5173848

|  | ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO |
|--|--------------------------------|
|--|--------------------------------|

| ENCUQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO | BIEN VALUADO                                                                                                                                                                    |            | COMPARABLE NO. 1                                          |         | COMPARABLE NO. 2 |         | COMPARABLE NO. 3 |         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|                                            | Descripción:                                                                                                                                                                    |            | Descripción                                               | Ajustes | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes |
|                                            | PUN, Puntarenas, Manzanillo<br>Frente al salon de la Mujer La Montaña de Coyoito de Manzanillo de Puntarenas lote mano izquierda , 42M9+WP3 Manzanillo, Provincia de Puntarenas |            | al costado Oeste de finca en estudio, iguales condiciones |         |                  |         |                  |         |
|                                            | Tipo de Información                                                                                                                                                             |            | OFERTA                                                    |         |                  |         | OFERTA           |         |
|                                            | Superficie de Terreno                                                                                                                                                           |            | 57 m X 230 m                                              |         | X                |         | 11 m X 125 m     |         |
|                                            | Fecha Consulta                                                                                                                                                                  |            | 14/01/2025                                                |         | 14/01/2025       |         | 14/01/2025       |         |
|                                            | Valor Terreno                                                                                                                                                                   |            | 70.000.000                                                |         |                  |         | 25.000.000       |         |
|                                            | Números de Contacto                                                                                                                                                             |            | 8353-9343                                                 |         |                  |         | 8832-6746        |         |
|                                            | Valor Unitario del Terreno                                                                                                                                                      |            | 6.019                                                     |         |                  |         | 5.000            |         |
|                                            | Ubicación                                                                                                                                                                       | 5          | 5                                                         | 1       |                  | 1       | 5                | 1       |
|                                            | Dimensiones/Area de la Finca                                                                                                                                                    | 8.721,3 m² | 11.630 m²                                                 | 1,0415  |                  | 1       | 5.000 m²         | ,9199   |
|                                            | Servicios 1                                                                                                                                                                     | 1          | 1                                                         | 1       |                  | 1       | 1                | 1       |
|                                            | Servicios 2                                                                                                                                                                     | 11         | 11                                                        | 1       |                  | 1       | 11               | 1       |
|                                            | Tipo de vía                                                                                                                                                                     | 6          | 6                                                         | 1       |                  | 1       | 6                | 1       |
|                                            | Relación Frente/Fondo                                                                                                                                                           |            |                                                           | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                            | Pendiente %                                                                                                                                                                     | 3          | 3                                                         | 1       |                  | 1       | 3                | 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                |         |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE                  |                                                                                                                                                                                 | 1,0415     |                                                           | 1       |                  | ,9199   |                  |         |
| VALORES HOMOLOGADOS                        |                                                                                                                                                                                 | 6.268,79   |                                                           | 0       |                  | 4.599,5 |                  |         |

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 47.391.544

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 5.434

Informe de Avalúo No.: 214-60106016912400-2025-R

NAS No.: 5173848

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: BNCR

CLIENTE: 7645-2-3-4 ELENA MARIA ALFARO ALFARO

CORREO: trivera@bn-cr.fi.cr

TELÉFONO: 2010-1313

COD. AGENCIA: 214

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0374-0367

VALUADOR

NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00

TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.

CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com

TELÉFONO: 8705-1025 /2771-0274

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        | 8.721,3 | 5.434    | 1                   | 1 | 1 | 1 | 5.434          | 100%               | 47.391.544,2 |  |
| 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            |  |
| Totales  |         |          |                     |   |   |   |                | Valor del Terreno: | 47.391.544,2 |  |

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:

47.391.544,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| Nº Informe de Avalúo | Finca Filial | Identificador Predial Número/unidad | Plano Catastro Área m² | Registro Área m² | Coeficiente Copropiedad | Terreno Área | Construcción Valor | Total |
|----------------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|-------|
|                      |              |                                     |                        |                  |                         | 0            | 0                  | 0     |
|                      |              |                                     |                        |                  |                         | 0            | 0                  | 0     |
|                      |              |                                     |                        |                  |                         | 0            | 0                  | 0     |
|                      |              |                                     |                        |                  |                         | 0            | 0                  | 0     |
|                      |              |                                     |                        |                  |                         | 0            | 0                  | 0     |
| Totals:              |              |                                     |                        |                  |                         |              |                    | 0     |

Página 4 de 10©NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60106016912400-2025-R

NAS No.: 5173848

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:  
FINCA LIBRE DE GRAVAMENES Y LIMITACIONES.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:  
VALOR DE TERRENO: 47.391.544,2  
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0  
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 47.391.544,2  
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: 47.391.544,2 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR  
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Frente al salon de la Mujer La Montaña de Coyolito de Manzanillo de Puntarenas lote mano izquierda , 42M9+WP3 Manzanillo, Provincia de Puntarenas  
PROVINCIA: PUN CANTON: Puntarenas DISTRITO: Manzanillo  
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: 15/01/2025 VALOR FINAL: 47.391.544,2 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.684.513,12  
VALOR EN LETRAS: cuarenta y siete millones trescientos noventa y uno mil quinientos cuarenta y cuatro y veinte centavos  
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: GERMAN BARRANTES ELIZONDO  
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA  
REGISTRO #: CIA 3015  
CÓDIGO INSPECTOR: 374  
COD. EMPRESA: 374  
FECHA DEL INFORME: 15/01/2025  
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No  
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/01/2025  
IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00

NOMBRE CO-FIRMANTE:  
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:  
REGISTRO #:  
CÓDIGO INSPECTOR:  
FECHA DEL INFORME:  
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No  
FECHA DE INSPECCIÓN:  
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

Página 5 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: punto de referencia con respecto al terreno a valorar, Casa de la Mujer, frente a la propiedad de .....

Foto 4



Descripción: .....

Foto 2



Descripción: .....

Foto 5



Descripción: .....

Foto 3



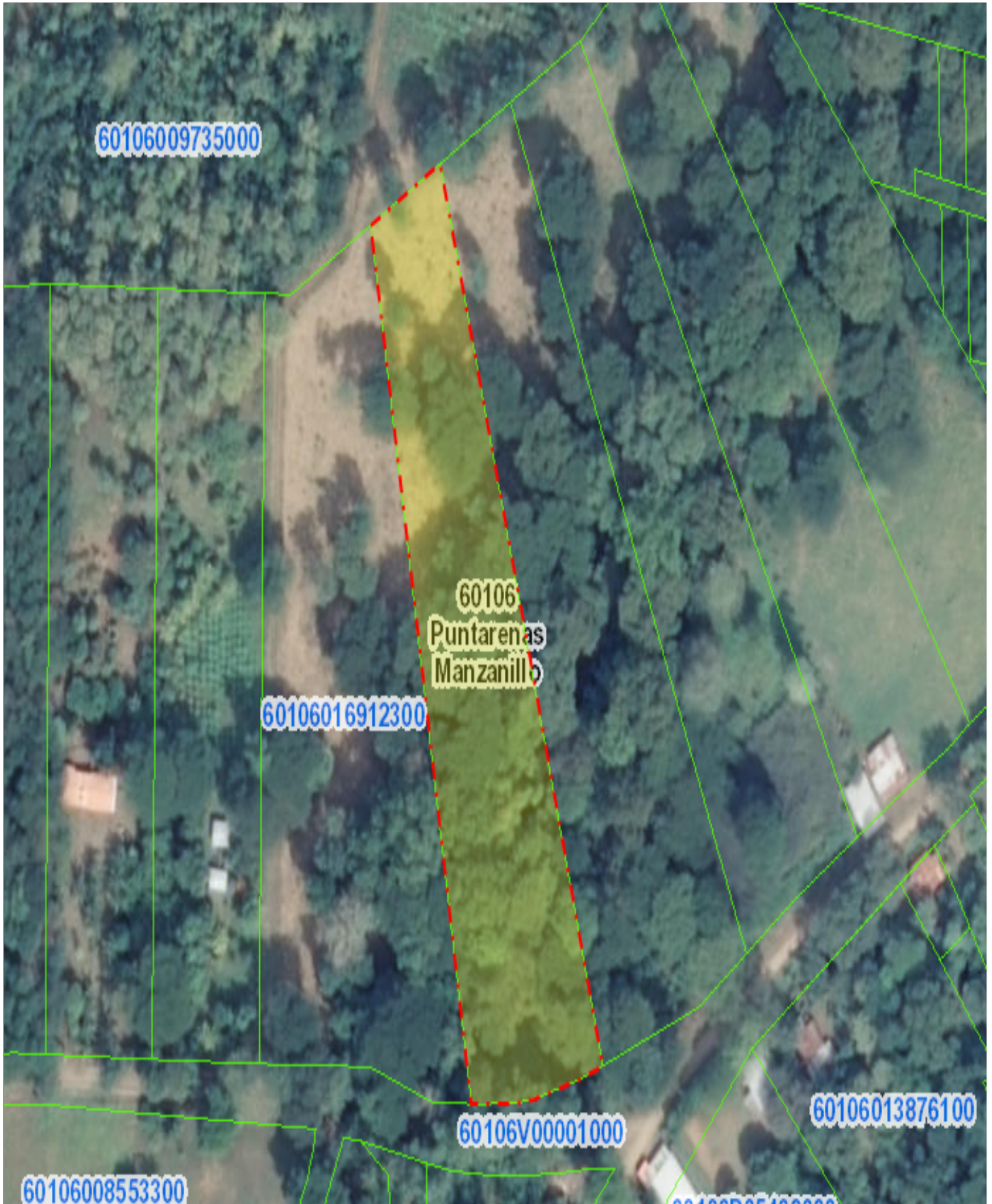
Descripción: .....

Foto 6



Descripción: .....

Mapa de Ubicación



Plano Catrastro

377-P-1-6-2

**CATASTRO NACIONAL**

**208 424**

BOLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1997

**REGISTRO NACIONAL**

**CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

**P-444312-57**

**22 OCT 1997**

Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

**LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA**

ERRORES ANGULARES ESTIMADOS 0.01°

ERRORES LINEALES ESTIMADOS 0.02m

LINDEROS EXISTENTES

NOTA: ES QUE LO QUE SE INDICA EN EL CROQUIS ES LO QUE EXISTE EN LA REALIDAD Y NO COMO SE INDICA EN LA HOJA CARTOGRAFICA

FRONTE A CALLE PUBLICA DEL 1 AL 5 = 58.47m

| LÍNEA | ÁNGULO  | DIST.(m.) |
|-------|---------|-----------|
| 1-2   | 988°56' | 36.34     |
| 2-3   | 979°57' | 7.26      |
| 3-4   | 074°15' | 18.02     |
| 4-5   | 068°04' | 8.85      |
| 5-6   | 247°40' | 224.64    |
| 6-7   | 240°00' | 30.00     |
| 7-1   | 169°13' | 214.13    |

NOTA: ES QUE MUESTRA AL PLANO CATASTRAL NÚMERO P-444312-57 POR SEGMENTACIÓN Y REFERENCIA Y ADEMÁS NO SE TRASLAPA CON NINGUNA OTRA FINCA

**LOCALIZACION**

HOJA ----- CHAPERNA

ESCALA ----- 1 : 50000

SE INCLUIRÁ ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRRESTRE ESTABLEZCAN.

**PROPIEDAD DE :**

**COYOLITO S.A.**

**CEDULA JURIDICA**

3-101-000059

**SITUADO EN :** COYOLITO

**DISTRITO :** 6° MANZANILLO

**CANTON :** 1° PUNTARENAS

**PROVINCIA :** 6° PUNTARENAS

**LOTE :** 57

**ESCALA :** 1 : 2000

**FECHA :** 10-10-97

**HOJA:** 55 Y 57

**FOLIO:** 142-144-32

**PROTOCOLADO**

**TOMO :** 5072

**FOLIO :** \_\_\_\_\_

**Nº AL IRS** \_\_\_\_\_

**ÁREA**

**8721.30** m<sup>2</sup>

**ÁREA SECON REGISTRADA :** \_\_\_\_\_

**1568914.19** m<sup>2</sup>

ES PARTE DE

FOLIO REAL

6007350-000

**ALEXANDER MAYA ALFARO**

TOPOGRAFO ASOCIADO TA-6185

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 169124--000

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 169124 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** LOTE 37 TERRENO DE REPASTOS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 6-MANZANILLO CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : COYOLITO S.A.  
SUR : CALLE PUBLICA  
ESTE : COYOLITO S.A.  
OESTE : COYOLITO S.A.

**MIDE:** OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIUN METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**P-0444312-1997

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**601060169124\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

|              |                |                    |
|--------------|----------------|--------------------|
| <b>FINCA</b> | <b>DERECHO</b> | <b>INSCRITA EN</b> |
| 6-00097350   | 000            | FOLIO REAL         |

**VALOR FISCAL:** 26,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2024-00618845-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-AGO-2024

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

Emitido el 15-01-2025 a las 13:02 horas

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