

Fecha: 27/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLAZA DE PUEBLO VIEJO 175m AL OESTE
5-GUA 2-Mansión 2-Nicoya

Número de Avalúo: 5174455

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 40.803.424,14

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/01/2025

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

Observaciones Generales:

- 1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos.
- 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.
- 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.
- 4.- El sistema eléctrico se inspeccionó a lo que permite la visual.
- 5.- No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas.

FIRMA:



Nombre: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0554-0302

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50202003335700-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5174455

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302
	CLIENTE: 8451-1 ROSA CHAVES VALVERDE		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto
	CORREO: jperezar@bncr.fi.cr		CORREO: arq.leilazuniga@outlook.com
	TELÉFONO: 5511-4023 IDENTIFICACIÓN N°: 601730332		TELÉFONO: 88169442/22199334 OTRO:

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 5 GUA CANTÓN: 2 Nicoya DISTRITO: 2 Mansión LOCALIDAD: Guanacaste, Nicoya, Pueblo Viejo de Mansión
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLAZA DE PUEBLO VIEJO 175m AL OESTE
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 50202003335700 PLANO DE CATASTRO N°: G-0496108-1998 ÁREA REGISTRADA: 333.59 m²
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2 USO PREDOMINANTE: Residencial 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
	PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>
	OBJETO: <input checked="" type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/>
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
	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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro	<table border="1"> <tr> <th>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</th> <th>De</th> <th>Hasta</th> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:		
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta							
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):										
	RANGO DE PRECIOS:										
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo									
	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 Baja										
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja										
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No										
COMENTARIOS:											

TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 13,38 X 24,53 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.
	ÁREA APLICABLE: 333,59 UNIDAD DE MEDIDA: m²
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO
	TOPOGRAFÍA: Plana
	PENDIENTE: No Aplica
	ZONIFICACIÓN: Residencial
	FUENTE:
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
	ESTADO FÍSICO:
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno

SERVICIOS	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño
	<input type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Tanque séptico y drenajes
	AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
	ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón
	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable
	ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene
	TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local
	MATERIAL: Asfalto
	ANCHO DE VÍA: 23,37 m
	TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m

COMENTARIOS:	JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
	TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero
	APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:

La propiedad está ubicada en Pueblo Viejo, de Mansión de Nicoya. Dentro de la finca está construida una vivienda, con un cierre frontal que funcionó como local comercial, en el momento de la inspección, se aprecia un espacio libre y un área con apariencia de cocina, sin divisiones y acceso directo a la casa. La pared mas cercana al Rio Pueblo viejo es de +- 30 metros. Por estar frente a la Carretera 1, la propiedad tiene uso mixto, vivienda y comercial. Cuenta con todos los servicios urbanos y comercio básico, estación de servicio y restaurantes a una distancia de 650 m. Posee 2 medidores de servicios de electricidad y agua potables al frente del inmueble.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50202003335700-2025-U

NAS No.: 5174455

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	352.712	1.119.095	53
2	352.711	1.119.082	53
4	352.736	1.119.094	53

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE
4M94+4CQ Pueblo Viejo, Nicoya

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1995 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 139 m² EDAD EFECTIVA: 50 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 20 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 107 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 37 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas HG ondulado, con corrosión ESTRUCTURA: Zócalo de mampostería, madera ENTREPISO: NO APLICA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85	TECHOS: Cerchas y clavador de madera y/o perfiles HG CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Presenta pandeos en la cubierta y daños importantes en el costado norte de la vivienda. FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Área de ducha y servicio sanitario, mueble cocina PISOS: Cerámica, losa de concreto SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO AIRE ACONDICIONADO: Si - No se comprueba funcionamiento RED AGUA CALIENTE: NO GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:													ÁREA
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cochera	Local	Salón - Galeró		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1		1	1	1	1		246 m²
SEGUNDO													
TERCERO													
TOTALES:	CUARTOS: 11	RECÁMARAS: 3	BAÑOS: 1	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	ÁREA TOTAL								246 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
 Grietas en algunas áreas del piso de concreto, manchas de humedad en paredes, pandeo importante en cubierta y cielo de corredor, desprendimiento de piezas de cielo PVC interno y en alero, en apariencia hubo un impacto en la cubierta al lado norte que provocó daño, caños en PVC sin conexión a bajantes y en mal estado. En el acceso al lado norte, está construido un murete en mampostería que indica que posiblemente la vivienda se inunda, por estar bajo nivel. La propiedad tiene 2 medidores de agua y electricidad, 3 cajas de breakers, el centro de carga del local no cuenta con breakers y está en deficiente estado. El local tiene cerramiento por medio de cortinas arrollables de acero, no cuenta con estanterías, divisiones, S.S. El galerón está construido con perfiles en HG y láminas HG ondul

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50202003335700-2025-U

NAS No.: 5174455

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Nicoya, Mansión DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLAZA DE PUEBLO VIEJO 175m AL OESTE		GUA, Nicoya, Mansión, Pueblo Viejo		GUA, Nicoya, Mansión, Pueblo Viejo		GUA, Nicoya, Mansión, Pueblo Viejo	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		14 m X 70 m		42 m X 54 m		10 m X 100 m	
Fecha Consulta		27/01/2025		27/01/2025		27/01/2025	
Valor Terreno		24.000.000		67.500.000		20.000.000	
Números de Contacto		2291-4141		7113-4388		8870-4800	
Valor Unitario del Terreno		24.716,78		29.840,84		20.000	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	333,59 m ²	971 m ²	1,4227	2.262 m ²	1,8807	1.000 m ²	1,4366
Servicios 1	4	1	1,0942	1	1,0942	1	1,0942
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	2	3	1,0687	4	1,1422	2	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	10	1,1368
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	1	1,0305
FRENTE	13,38	14	,985	42	,683	10	1,1019
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,7244		1,6893		2,1352	
VALORES HOMOLOGADOS		42.621,97		50.411,51		42.704,77	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 15.093.613

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 45.246

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5020200335700-2025-U

NAS No.: 5174455

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302
	CLIENTE: 8451-1 ROSA CHAVES VALVERDE		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: jperezar@bncr.fi.cr		CORREO: arq.leilazuniga@outlook.com
	TELÉFONO: 5511-4023 IDENTIFICACIÓN N°: 601730332		TELÉFONO: 88169442/22199334 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	333.59	45.246	1	1	1	1	1	45.246	100%	15.093.613,14
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	15.093.613,14

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
VCO1	95	260.000	24.700.000	50	30	0,52	0,678	8.708.270	17,6	91.666
Coch/pilas	44	240.000	10.560.000	50	30	0,52	0,474	2.602.820	12,3	59.155
Local	52	260.000	13.520.000	50	13	0,8362	0,474	5.358.756	19,8	103.053
SALON	55	240.000	13.200.000	50	13	0,8362	0,819	9.039.965	34,2	164.363
Totales	246		61.980.000							25.709.811

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						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						0

VALOR FÍSICO TOTAL:

40.803.424,14

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total
			Número/unidad	Área m²			Número/unidad	Área m²		
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50202003335700-2025-U

NAS No.: 5174455

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Nicoya, Mansión DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLAZA DE PUEBLO VIEJO 175m AL OESTE							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	139 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLA		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:

ÁREA: 139 m²
 VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:
 VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50202003335700-2025-U

NAS No.: 5174455

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos.
 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.
 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.
 4.- El sistema eléctrico se inspeccionó a lo que permite la visual.
 5.- No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas.

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: 15.093.613,14

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 25.709.811

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 40.803.424,14

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 25.709.811

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: 40.803.424,14 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLAZA DE PUEBLO VIEJO 175m AL OESTE

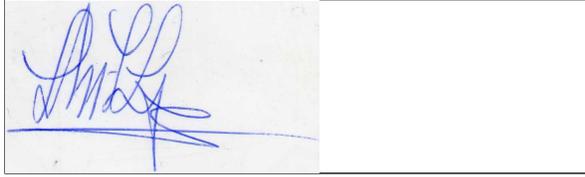
PROVINCIA: GUA CANTON: Nicoya DISTRITO: Mansión

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: 27/01/2025 VALOR FINAL: 40.803.424,14 MONTO DE LA SOLICITUD: 39.048.232,23

VALOR EN LETRAS: cuarenta millones ochocientos tres mil cuatrocientos veinticuatro y catorce centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: A-10104

CÓDIGO INSPECTOR: 583

COD. EMPRESA: 217

FECHA DEL INFORME: 27/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 25/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Costado norte de la propiedad, ingreso a la vivienda - Obsérvese el murete frente a la puerta

Foto 4



Descripción: Oficina - focos de humedad en parte inferior de las paredes

Foto 2



Descripción: Costa sur de la propiedad

Foto 5



Descripción: Sala/Comedor, cocina

Foto 3



Descripción: Corredor vivienda y oficina al fondo

Foto 6



Descripción: Cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio principal

Foto 10



Descripción: Pilas y tendido

Foto 8



Descripción: Dormitorio

Foto 11



Descripción: Tendido

Foto 9



Descripción: Servicio sanitario

Foto 12



Descripción: Cochera

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Portón cochera

Foto 16



Descripción: GALERON - SALON

Foto 14



Descripción: Local

Foto 17



Descripción: VISTA INTERNA SALON

Foto 15



Descripción: Cocina en local

Foto 18



Descripción: PORTON CORREDIZO GALERON - CON CORROSIÓN

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: TANQUE SEPTICO Y DRENAJES EN ZONA DE ANTEJARDIN COSTADO NORTE DE LA PRO

Foto 22



Descripción: TERCERA CAJA DE BREAKERS

Foto 20



Descripción: CAJA BREAKERS LOCAL

Foto 23



Descripción: DAÑO CUBIERTA

Foto 21



Descripción: SEGUNDA CAJA BREAKERS

Foto 24



Descripción: CIELO RASO EN LOCAL - PRESENTA DAÑOS

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: CORROSIÓN EN ELEMENTOS EN HIERRO NEGRO

Foto 28



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 26



Descripción: MOCHETA DE MEDIDORES ELECTRICOS

Foto 29



Descripción: COMPARABLE 2

Foto 27



Descripción: CANOAS Y BAJANTES CON DETERIORO IMPORTANTE

Foto 30



Descripción: COMPARABLE 3

Plano Catastro

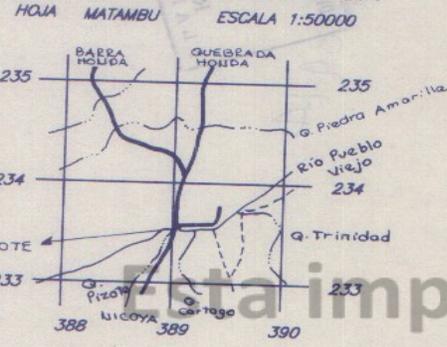
294-G-2-2-7

CATASTRO NACIONAL
119 144
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

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:
G-496108-98
11 JUN 1998
Fecha _____ Firma Autorizada _____

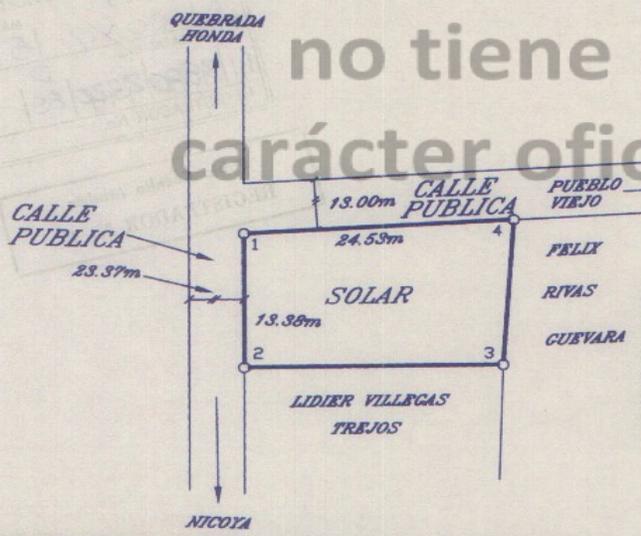


UBICACION GEOGRAFICA



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	178° 07'	13.38
2-3	087° 27'	23.51
3-4	002° 02'	14.49
4-1	264° 57'	24.53

NOTAS:
LEVANTAMIENTO CON TEODOLITO Y CINTA.
POLIGONAL ABIERTA Y POLAR.
ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01m
ANGULAR 00' 01"
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No.G-8272-74
LINDEROS EXISTENTES.
PARA REGTIFICAR AREA



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
05 JUN 1998
JOSE ML. ALVARADO ARAYA

PROPIEDAD DE: **MARITA VILLEGAS TREJOS** CEDULA No.5-156-248

SITUADO EN: **PUEBLO VIEJO**

DISTRITO: **2° MANSION** FOLIO REAL No. **5033357-000**

CANTON: **2° NICOYA** PROVINCIA: **5° GUANACASTE**

ELMER GARRO DIAZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.6042

Protocolo Tomo: 9749 Folio: 156

AREA: **333.59 m²**
Area segun Registro: **377.30 m²**

Escala: **1: 500**

ARCHIVO: **846-1** FECHA: **ABRIL DE 1998**

Estudio de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 33357---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 33357 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)
[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MANSION CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON VEINTICUATRO METROS, CINCUENTA Y TRES CENTIMETROS DE FRENTE
SUR : LIDIER VILLEGAS TREJOS
ESTE : LIDIER VILLEGAS TREJOS
OESTE : CALLE PUBLICA CON TRECE METROS, TREINTA Y OCHO CENTIMETROS DE FRENTE

MIDE: TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0496108-1998

IDENTIFICADOR PREDIAL:502020033357__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 33357 Y ADEMAS PROVIENE DE 2274 231 001
VALOR FISCAL: 70,000,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00797650-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 301-12942-01-0903-005
REFERENCIAS: 2274-231-001
AFECTA A FINCA: 5-00033357 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-01-2025 a las 19:35 horas

Anexo Texto

OBSERVACIONES:

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto, sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) NO se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como, por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD. Este análisis de anotaciones, gravámenes y similares se sale de los alcances del presente Avalúo, se recomienda que dicho análisis sea efectuado, en caso de ser necesario, por un abogado/notario.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.
- 12) La suscrita no se hace responsable si las referencias de valores de los comparables utilizadas para dar valor al bien aumenten, disminuyen o desaparezcan del mercado posterior a la fecha del informe.
- 13) Se desconoce si el inmueble se encuentra al día con sus obligaciones municipales, servicios públicos, etc.

GENERALIDADES DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA PROPIEDAD

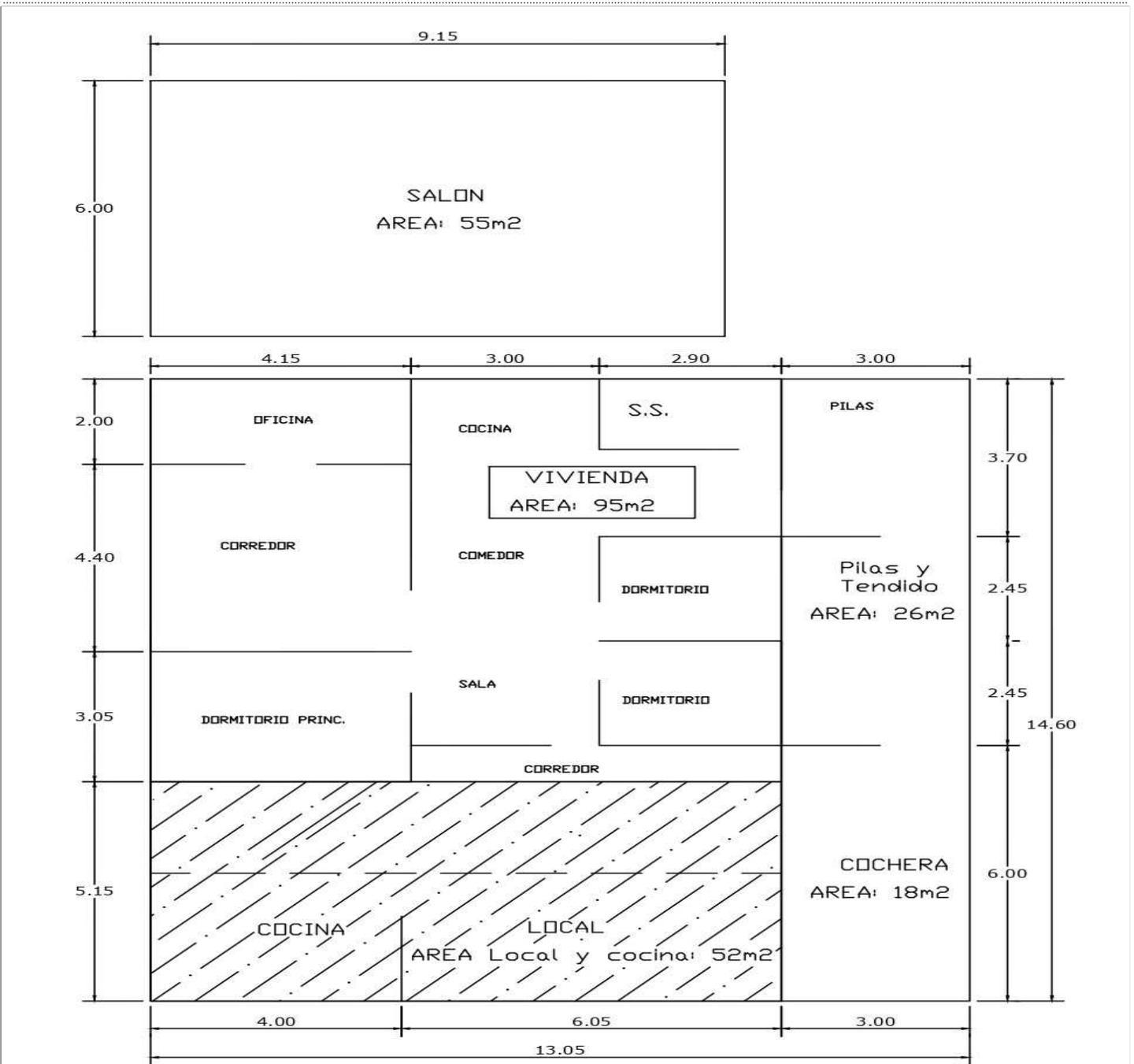
- 1) Paredes: Zócalo de mampostería y resto de madera, forro interno en láminas de fibrocemento. Pared lado sur de la propiedad con forro externo en láminas HG ondulado.
- 2) Cielos: Tablillas de PVC, local con cielo en parte de gypsum y artesonado. Cochera, tendido, pilas y galerón sin cielo
- 3) Pisos: Cerámica y losas de concreto en cochera, tendido, pilas, galerón y parte del local.
- 4) Ventanas: De madera y/o aluminio. Local con cortinas de metal arrollables.
- 5) Puertas: De madera y puerta de hierro negro en área de corredor, con focos importantes de corrosión. Galerón con portón corredizo manual en perfiles HG y lámina lisa.
- 6) Losa Sanitaria: Económica y deficiente
- 7) Ducha: No cuenta con termoducha ni aspersor, con puerta de aluminio y láminas acrílicas
- 8) Mueble de cocina: Colado en sitio, con desayunador de madera, sin puertas ni gavetas, enchapado en parte con azulejo económico
- 9) Closet: En liviano en dormitorio principal y dormitorio 1
- 10) Aire acondicionado: Unidad mini Split en área de sala/comedor, no se comprobó funcionamiento, por falta de servicio eléctrico.
- 11) Cochera: Con portón de abrir de 2 hojas en tablillas de madera.

OBSERVACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES:

Presenta grietas en algunas áreas del piso de concreto, manchas de humedad en paredes, pandeo importante en cubierta y cielo de corredor, desprendimiento de piezas de cielo PVC interno y en alero, en apariencia hubo un impacto en la cubierta al lado norte que provocó daño, tiene canoas en PVC sin conexión a bajantes y en mal estado. Corrosión en puerta en hierro negro de la vivienda y en el portón corredizo del Galerón. En el acceso al lado norte, está construido un murete en mampostería que indica que posiblemente la vivienda se inunda, por estar bajo nivel. La propiedad tiene 2 medidores de agua y electricidad, 3 cajas de breakers (1 en el local, 1 en el área de la sala y otra en la cocina), el centro de carga del local no cuenta con breakers y está en deficiente estado. El local tiene cerramiento por medio de cortinas arrollables de acero, no cuenta con estanterías, divisiones, S.S. El galerón está construido con perfiles en HG y láminas HG onduladas a 1 forro, sin cielo, con piso de concreto.

Anexo Imagen 1

Descripción:
CROQUIS CONSTRUCCIONES



CROQUIS VIVIENDA y LOCAL
SIN ESCALA

Certificado Catastral 1

Descripción:
No presenta INCONSISTENCIAS ni MODIFICACIONES

SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

Distrito 50202 - MANSION
ID predio 50202003335700
Número finca 5-0033357-0-0
Área Plano Catastrado 333.59 m²
Área Según Registro 333.59 m²

Cautelar	
Tomó-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 504961081998
ABRE 0
Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N