

Fecha: 16/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA IGLESIA BÍBLICA FUENTE DE VIDA 114 M AL NORTE, QUINTA RAFLOR A MANO DERECHA.
5-GUA 3-San Antonio 2-Nicoya

Número de Avalúo: 5120028

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 25.489.787,4

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 15/03/2023

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

Observaciones Generales:

Terreno ubicado a 100 metros de calle principal con buena geometría y topografía.

FIRMA:



Nombre: Ruben Sanabria Sáenz

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1128-0083

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Ruben Sanabria Sáenz

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 111280083

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50203015926400-2023-U

NAS No.: 5120028

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	336.202	1.135.123	30
2	336.192	1.135.075	33
ÁREA m²: 3.901,1		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50203015926400-2023-U

NAS No.: 5120028

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, San Antonio DE LA IGLESIA BIBLICA FUENTE DE VIDA 114 M AL NORTE, QUINTA RAFLOR A MANO DERECHA.		Lote en Verde		Lote en Verde			
Tipo de Información		Oferta		Base de Datos			
Superficie de Terreno		1.500 m X 1.500 m		1.350 m X 1.350 m		X	
Fecha Consulta		15/03/2023		15/03/2023			
Valor Terreno		13.000.000		13.000.000			
Números de Contacto		70195881					
Valor Unitario del Terreno		8.666,66		9.629,62			
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	3.901,1 m ²		,73		,7		1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE			,73		,7		1
VALORES HOMOLOGADOS			6.326,66		6.740,73		0

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 25.489.787

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 6.534

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50203015926400-2023-U

NAS No.: 5120028

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Ruben Sanabria Sáenz
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083
	CLIENTE: CATERINE RIVERA ARGUEDAS		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: catrivarg@gmail.com		CORREO: rubensanabria@yahoo.com
TELÉFONO: 506-2276-8794 IDENTIFICACIÓN N°: 9-0117-0332	TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	3.901,1	6.534	1	1	1	1	6.534	100%	25.489.787,4
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:	25.489.787,4

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales									Valor Mejoras al Terreno:	0	
									Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0	

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales									Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:									0	

VALOR FÍSICO TOTAL:

25.489.787,4

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	Terreno		Construcción Valor	Total
				Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
								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.: 328-50203015926400-2023-U

NAS No.: 5120028

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
Terreno ubicado a 100 metros de calle principal con buena geometría y topografía.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 25.489.787,4

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 25.489.787,4

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: 25.489.787,4 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA IGLESIA BIBLICA FUENTE DE VIDA 114 M AL NORTE, QUINTA RAFLOR A MANO DERECHA.

PROVINCIA: GUA CANTON: Nicoya DISTRITO: San Antonio

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: 16/03/2023 VALOR FINAL: 25.489.787,4 MONTO DE LA SOLICITUD: 20.408.000

VALOR EN LETRAS: veinticinco millones cuatrocientos ochenta y nueve mil seiscientos ochenta y siete y cuarenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Ruben Sanabria Sáenz NOMBRE CO-FIRMANTE: Ruben Sanabria Sáenz

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-19228 REGISTRO #: IC-19228

CÓDIGO INSPECTOR: 667 CÓDIGO INSPECTOR: 667

COD. EMPRESA: 240

FECHA DEL INFORME: 16/03/2023 FECHA DEL INFORME: 16/03/2023

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 15/03/2023 FECHA DE INSPECCIÓN: 15/03/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 111280083

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



Fachada Principal



Vista de la Calle

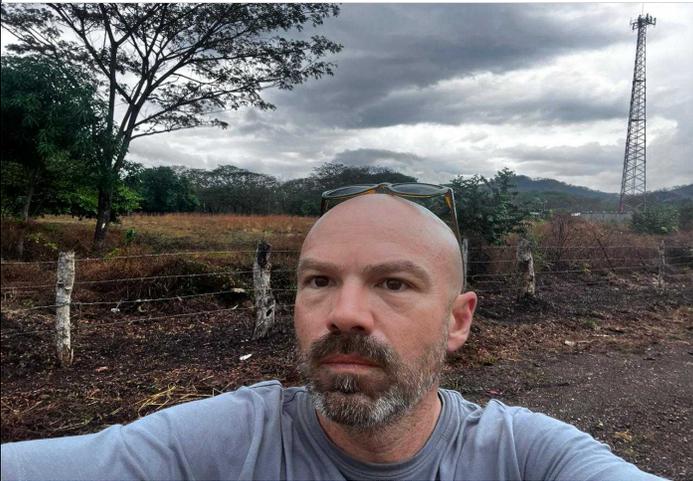


Foto Presencial

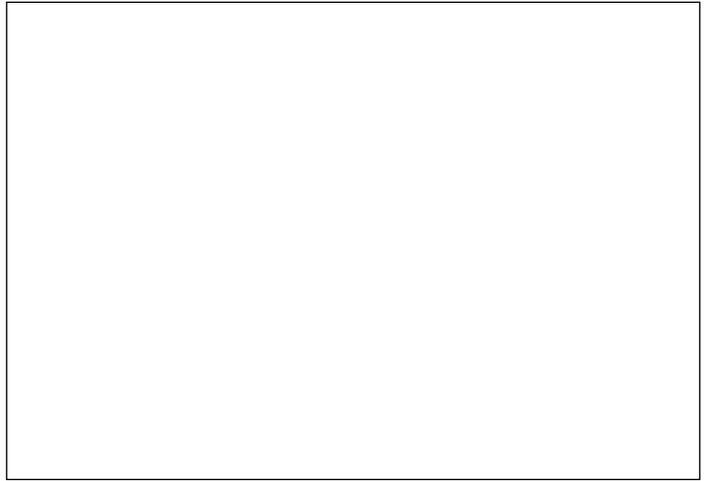
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



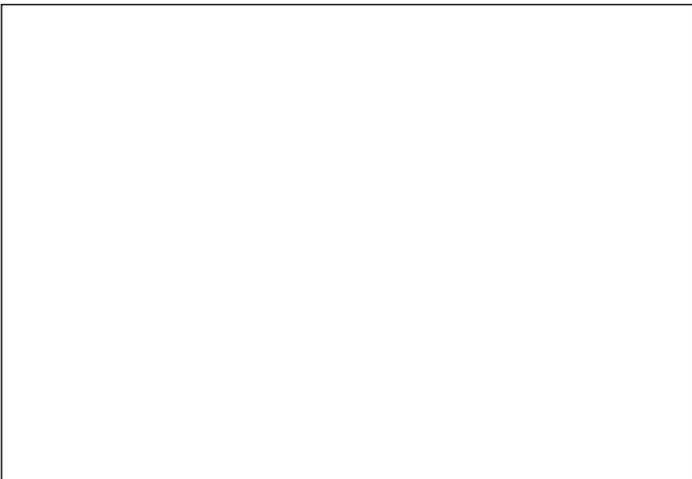
Descripción:

Foto 5



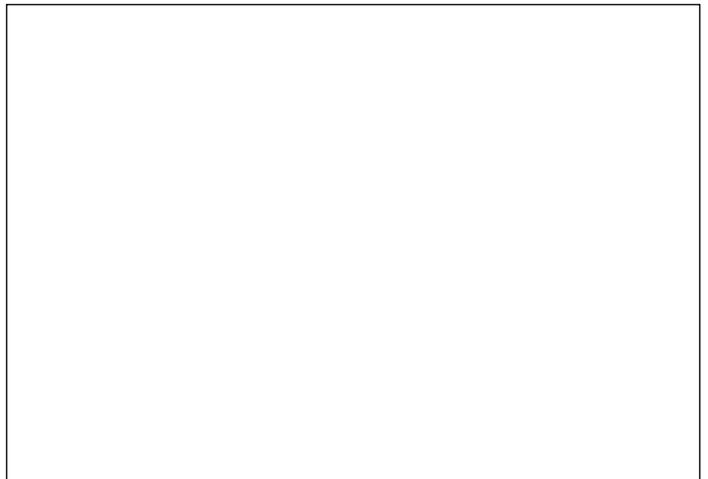
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

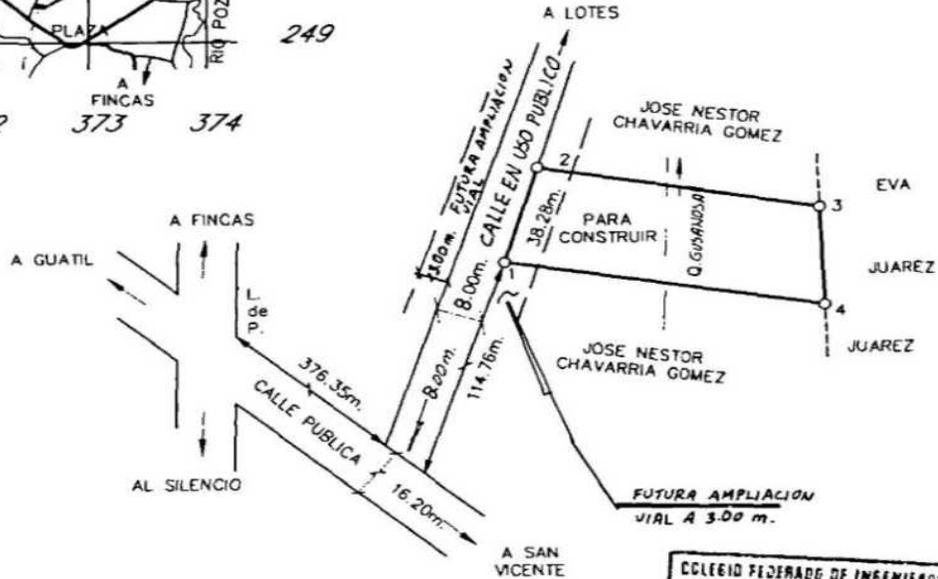
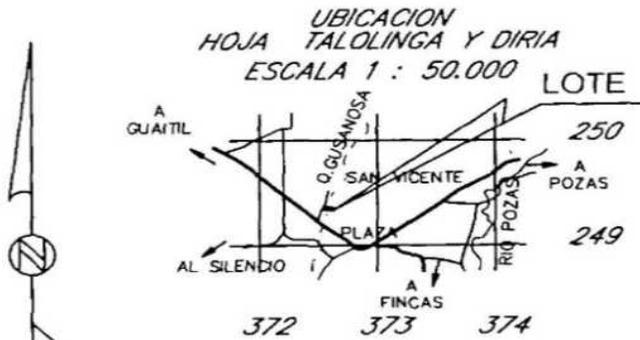
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-1149433-2007
 Fecha : 05/03/2007 11:24:36
 Registrador: CARLOS BENAVIDES MIRANDA
 3870B94CFF4B2597842A46244282F3EB

Catastro Nacional
 1-2147767
 02/03/2007 10:30:06
 Reingreso



DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	17	07	38	28
2 - 3	99	23	97	24
3 - 4	177	34	38	09
4 - 1	279	03	110	19



NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA.
 LINDEROS EXISTENTES
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00° 00' 05"
 LINEAL: 0.05 m.

AFFECTADO POR LA LEY FORESTAL
 NUMERO 7575 ARTICULO 33.

- SE INSCRIBE 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-TERRESTRE ESTABLECEN.



PROPIEDAD DE : JOSE NESTOR CHAVARRIA GOMEZ	CEDULA N° 5-162-434	AREA 3901,10 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL 5032957-000
DONA A : ANALIGIA CHAVARRIA GRIJALBA	CEDULA N° 5-181-345	PROTOCOLO TOMO 14612 FOLIO 12	AREA SEGUN REGISTRO 2ha 5050.00 m ²
JOSE DIEGO GONZALEZ CHAVES ING. TOPOGRAFO I.T. 7460	ESCALA 1 : 2000 FECHA SEPTIEMBRE 2006	SITUADO EN : SAN VICENTE DISTRITO 3° SAN ANTONIO CANTON 2° NICOYA PROVINCIA 5° GUANACASTE	ARCHIVO

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 159264--000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 159264 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN ANTONIO CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RESTO DE JOSE NESTOR CHAVARRIA GOMEZ
SUR : RESTO DE JOSE NESTOR CHAVARRIA GOMEZ
ESTE : EVA JUAREZ JUAREZ
OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE 38,28 METROS

MIDE: TRES MIL NOVECIENTOS UN METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1145433-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL:502030159264__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00032957	000	FOLIO REAL
5-00159264	000	FOLIO REAL
5-00159264	000	FOLIO REAL
5-00159264	001	FOLIO REAL
5-00159264	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 31,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
CATERINE RIVERA ARGUEDAS
CEDULA IDENTIDAD 9-0117-0332
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00134537-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-JUL-2014

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 300-18351-01-0179-001
FINCA REFERENCIA 5032957 000
AFECTA A FINCA: 5-00159264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
MODIFICACION DE GRAVAMEN
CITAS: 300-18351-002
PRESENTACION: 27 DE SEPTIEMBRE DE 1974 A LAS 13:01:00
OTORGADA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 1974 A LAS 08:00:00

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-503879-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 16-035616-1012-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00159264 -000
INICIA EL: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018
FINALIZA EL: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2014-134537-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 5-00159264 -000
MONTO: VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA COLONES

Anexo Imagen 1

Descripción:

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 300-18351-01-0179-001
 FINCA REFERENCIA 5032957 000
 AFECTA A FINCA: 5-00159264 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
 MODIFICACION DE GRAVAMEN
 CITAS: 300-18351-002
 PRESENTACION: 27 DE SEPTIEMBRE DE 1974 A LAS 13:01:00
 OTORGADA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 1974 A LAS 08:00:00

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-503879-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 16-035616-1012-CJ
 AFECTA A FINCA: 5-00159264 -000
 INICIA EL: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018
 FINALIZA EL: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2028
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2014-134537-01-0003-001
 AFECTA A FINCA: 5-00159264 -000
 MONTO: VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA COLONES
 INTERESES: SERÁN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE FORMALIZACIÓN-
 INICIA: 07 DE MAYO DE 2014
 VENCE: 07 DE MAYO DE 2044
 FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA A 30 AÑOS PLAZO-
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
 RESPONDE POR: VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 CATERINE RIVERA ARGUEDAS
 CEDULA IDENTIDAD 9-0117-0332
 ESTADO CIVIL: SOLTERO
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-03-2023 a las 09:50 horas

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