

Fecha: 20/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin sali  
6-PUN 1-Quepos 6-Quepos

Número de Avalúo: 5152157

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 23.184.323,24

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 19/03/2024

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

Observaciones Generales:

La topografía quebrada del terreno es un factor común en los terrenos del entorno, por lo tanto, no se considera un factor desvalorizante.

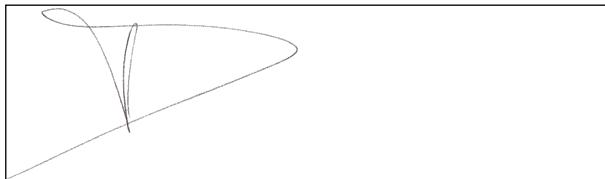
Las servidumbres indicadas en el informe de registro no corresponden a la realidad del terreno.

La servidumbre de paso agrícola que cursa el terreno en aproximadamente 126 m<sup>2</sup> en su costado norte, aunque sí se indica en el plano catastro, no está inscrita en el registro nacional y sí afecta la funcionalidad del bien.

Durante la inspección se localiza e identifica el trabajo del levantamiento topográfico realizado al bien por parte de la institución.

El sector en que se ubica es evidentemente deseable turísticamente, pero el terreno tiene una geometría compleja de aprovechar y a diferencia de su entorno, no tiene vista panorámica.

FIRMA:



Nombre: DIEGO PORRAS GONZALEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 4-0163-0332

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5152157

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	COD. AGENCIA: 214	VALIDOR	NOMBRE: DIEGO PORRAS GONZALEZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados			EMPRESA: Perito Externo - DIEGO PORRAS GONZALEZ
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0332
	CLIENTE: 9128-1 EDUARDO CORDOBA SAENZ			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto
	CORREO: trivera@bnrcr.fi.cr			CORREO: diegoporrasgonzalez@gmail.com
TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0493	TELÉFONO: 8340-9711	OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 6 Quepos	DISTRITO: 1 Quepos	LOCALIDAD: MANUEL ANTONIO
	DIRECCIÓN EXACTA: de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin sali		
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60601002513400	PLANO DE CATASTRO N°: P-768681-2002	ÁREA REGISTRADA: 429,26 m <sup>2</sup>
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacifico	USO PREDOMINANTE: Residencial	OCCUPADO POR: Terreno sin construcciones
LAS CARACTERISTICAS 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			

INFORMACION 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 type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Avalúo de bienes temporales		
	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 N°:
	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
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):	CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Residencial individual	
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:	FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ:	ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL:	ÁREAS COMUNES:	
ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO: 429,26 m <sup>2</sup>	ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL: 429,26 m <sup>2</sup>	ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA:	
DEMASIA: No			
FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0	ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO:		

DESCRIPCION 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	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	RÁNGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro	RÁNGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/>	DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>	TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: <input type="checkbox"/>	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		
	COMENTARIOS:	El terreno se ubica en un sector cercano al centro de Manuel Antonio, en su entorno la mayoría de los terrenos tienen su topografía quebrada, en la gran mayoría de las construcciones que se observan en su alrededor se nota la vocación turística de la zona.		

TERRENO FINCA	DIMENSIONES: X m ha. <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño
	ÁREA APPLICABLE: 429,26 UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: no hay	AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	TOPOGRAFIA: Ondulada	ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón
	PENDIENTE: Desendente	<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>
	ZONIFICACIÓN: Residencial	ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> Si Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>
	FUENTE: Visita de inspección y revisión documental	TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local
	ARBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	MATERIAL: Lastre mezclado grueso
	ESTADO FÍSICO: Regular	ANCHO DE VÍA: 11,4
	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 menor a 1000 m
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno	JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
DESLIZAMIENTO: <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 checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	TIPO DE ACCESO: Calle Pública <input type="checkbox"/> TIPO DE UBICACIÓN: Medianero	
COMENTARIOS:	APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65	

Durante la inspección del bien se comprueba que la servidumbre que atraviesa el terreno en el lindero que describen los puntos del 3 al 6 del derrotero, no está inscrita en el Registro Nacional, si existe de hecho en el campo, si coincide con lo indicado en el plano catastro, si da acceso a otros inmuebles, no existe limitación para el libre tránsito por ella, si ingresan servicios públicos por ella, no se indica en los linderos registrales la colindancia con la servidumbre en mención. Adicionalmente, la servidumbre tiene: lastre como superficie de rodamiento y su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

Las servidumbres indicadas en el informe de registro no corresponden a la realidad del terreno.

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05																																																																																																	
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD																																																																																														
	1	483.557,3	1.040.761,7	60																																																																																														
	3	483.568,5	1.040.774	60																																																																																														
	ÁREA m <sup>2</sup> : 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0																																																																																															
	COMENTARIOS: Coordenadas tomadas en el sitio y rectificadas en el sitio electrónico del Instituto Geográfico Nacional SIRI																																																																																																	
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ..... ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m <sup>2</sup> EDAD EFECTIVA: ..... años VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m <sup>2</sup> (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años (Cons. Accesorias)		TIPO DE CONSTRUCCIÓN: ..... CUBIERTA: ..... ESTRUCTURA: ..... ENTREPISO: ..... TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ..... ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: ..... AVANCE DE OBRA: ..... PORCENTAJE COBERTURA: .....																																																																																															
	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"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <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: .....		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																																																																																															
	CONSTRUCCIONES		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 <input type="checkbox"/> ..... CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo																																																																																															
	UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>NIVEL</th> <th>ENTRADA</th> <th>SALA</th> <th>COMEDOR</th> <th>COCINA</th> <th>RECÁMARAS</th> <th>B. COMPLETO</th> <th>MEDIO B.</th> <th>SALA MEC.</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>ÁREA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRINCIPAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TERCERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTALES:</td> <td>CUARTOS: 0</td> <td>RECÁMARAS: 0</td> <td>BAÑOS: 0</td> <td colspan="6">NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: .....</td> <td>ÁREA TOTAL</td> </tr> </tbody> </table>				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: .....					
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.					ÁREA																																																																																					
PRINCIPAL																																																																																																		
SEGUNDO																																																																																																		
TERCERO																																																																																																		
TOTALES:	CUARTOS: 0	RECÁMARAS: 0	BAÑOS: 0	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: .....						ÁREA TOTAL																																																																																								
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.																																																																																																		

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

## ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3							
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes						
PUN, Quepos, Quepos de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin salida)		Lote baldío ubicado en Manuel Antonio a 1.2 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Nina Cubillo quien puede ser contactado al número telefónico: 8837 3237. Enlace de la información del bien: <a href="https://shre.ink/8JAq">https://shre.ink/8JAq</a>		Lote baldío ubicado en Quepos a 3.6 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por CARLOS ALVARADO quien puede ser contactado al número telefónico: 8714 1000. Enlace de la información del bien: <a href="https://shre.ink/8JAR">https://shre.ink/8JAR</a>									
Tipo de Información		Oferta		Oferta									
Superficie de Terreno		X		X		X							
Fecha Consulta		20/03/2024		20/03/2024									
Valor Terreno		37.935.000		75.870.000									
Números de Contacto		8837 3237		8714 1000									
Valor Unitario del Terreno		84.300		278.900									
Ubicación	5	8	1,0795	5	1		1						
Dimensiones/Area de la Finca	429,26 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	1,0157	272 m <sup>2</sup>	,8602		1						
Servicios 1	1	1	1	4	,9139		1						
Servicios 2	15	15	1	16	,9704		1						
Tipo de vía	5-6	4-5	,9357	1	,7173		1						
Relación Frente/Fondo	5,46	6	,9767	25	,6836		1						
Pendiente %			1		1		1						
Nivel respecto a calle	-2	-2	1	0	,9048		1						
Comisión y nego	0	0	1	5%	,95		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,002		,3215		1							
VALORES HOMOLOGADOS		84.472,14		89.676,06		0							
Conclusiones: Con una desviación estándar inferior a: 6.829 se considera que el valor tasado es aceptable													
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 37.377.385													
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 87.074													

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Ayalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

<p><b>CLIENTE</b></p> <p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica</p> <p>OFICINA: 214-Bienes Adjudicados</p> <p>SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica</p> <p>CLIENTE: 9128-1 EDUARDO CORDOBA SAENZ</p> <p>CORREO: trivera@bnrc.fi.cr</p> <p>TELÉFONO: 2010-1313</p>	<p><b>VALIDADOR</b></p> <p>NOMBRE: DIEGO PORRAS GONZALEZ</p> <p>EMPRESA: Perito Externo - DIEGO PORRAS GONZALEZ</p> <p>IDENTIFICACION N°: 4-0163-0332</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect</p> <p>CORREO: diegoporrasgonzalez@gmail.com</p> <p>TELÉFONO: 8340-9711</p> <p>OTRO:</p>
--	--

## Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor	
			Unitario	Servidumbre						
1	266,26	87.074	1	1	1	1	87.074	100%	23.184.323,24	
2	163	87.074	0	1	1	1	87.074	%	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:	23.184.323,24	

111

Valor del Terreno: 23.184.323,24

### Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.			(años)	(años)	Final
Totales	0		0						Valor Mejoras al Terreno:	0	
									Proporción del valor mejoras al terreno:	0	

## Valor de las Construcciones

#### 6. **Elementos Adicionais Comuns (não condensáveis)**

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo 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%	
								100%	
<b>Totales</b>			<b>0</b>					<b>Valor de los Elementos Comunes:</b>	<b>0</b>

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

### VALOR FÍSICO TOTAL:

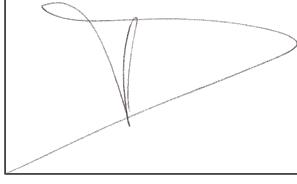
23.184.323,24

#### Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

LIMITACIONES Y SALVEDADES	<b>OBSERVATIONS:</b> La topografía quebrada del terreno es un factor común en los terrenos del entorno, por lo tanto, no se considera un factor desvalorizante. Las servidumbres indicadas en el informe de registro no corresponden a la realidad del terreno. La servidumbre de paso agrícola que cursa el terreno en aproximadamente 126 m <sup>2</sup> en su costado norte, aunque sí se indica en el plano catastro, no está inscrita en el registro nacional y sí afecta la funcionalidad del bien. Durante la inspección se localiza e identifica el trabajo del levantamiento topográfico realizado al bien por parte de la institución. El sector en que se ubica es evidentemente deseable turísticamente, pero el terreno tiene una geometría compleja de aprovechar y a diferencia de su entorno, no tiene vista panorámica.				
	TIEMPO DE EXPOSICIÓN		TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses		
RESUMEN DE VALORES	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General				
	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:				
	VALOR DE TERRENO:	23.184.323,24			
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0			
	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	23.184.323,24			
	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 VALORIZACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:					
VALOR FINAL:	23.184.323,24	<input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está	<input type="checkbox"/> Como Terminado		
CONCLUSIÓN DE VALOR					
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin salida)					
PROVINCIA: PUN	CANTÓN: Quepos	DISTRITO: Quepos			
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: 20/03/2024	VALOR FINAL: 23.184.323,24	MONTO DE LA SOLICITUD: 19.626.454,02			
VALOR EN LETRAS: veintitrés millones ciento ochenta y cuatro mil trescientos veintitrés y veinticuatro centavos					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:				
	CO-FIRMANTE (si aplica)				
	FIRMA:				
	NOMBRE CO-FIRMANTE:				
	TIPO DE PROFESIONAL:	TIPO DE PERITO:			
	REGISTRO #:	TIPO DE PERITO:			
	CÓDIGO INSPECTOR:	TIPO DE PERITO:			
	COD. EMPRESA:	TIPO DE PERITO:			
	FECHA DEL INFORME:	TIPO DE PERITO:			
	PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	TIPO DE PERITO:			
FECHA DE INSPECCIÓN:	TIPO DE PERITO:				
IDENTIFICACIÓN N°:	TIPO DE PERITO:				
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)					
ANEXOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos		<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6		<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)		<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12		<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)		<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18		<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1		<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2		<input type="checkbox"/> Anexo Texto	
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1	
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2	
				<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3	

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

## Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Punto 1 del derrotero, esquina abajo y a la derecha de la foto

Foto 4



Descripción: Vista del punto 1 del derrotero desde adentro del terreno

Foto 2



Descripción: Entrada de la servidumbre agrícola que está sobre el terreno, el lado izquierdo es el límite norte

Foto 5



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 3



Descripción: Punto 2 del derrotero

Foto 6



Descripción: Vista interna del terreno

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

## Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: En la base del árbol se aprecia el punto 7 del derrotero

Foto 10



Descripción: Vista de la servidumbre agrícola desde el punto 6 del derrotero

Foto 8



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 11



Descripción: Vista interna del terreno (rótulo de se vende del dueño anterior)

Foto 9



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 12



Descripción: Vista del terreno desde el terreno vecino sur

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

## Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 16



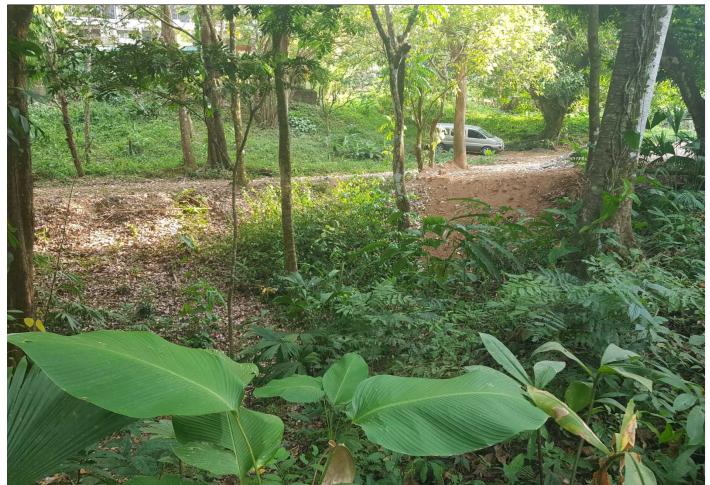
Descripción: Vista interna del terreno, este poste está entre la líneas de los puntos 6-7 del derrotero

Foto 14



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 17



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 15



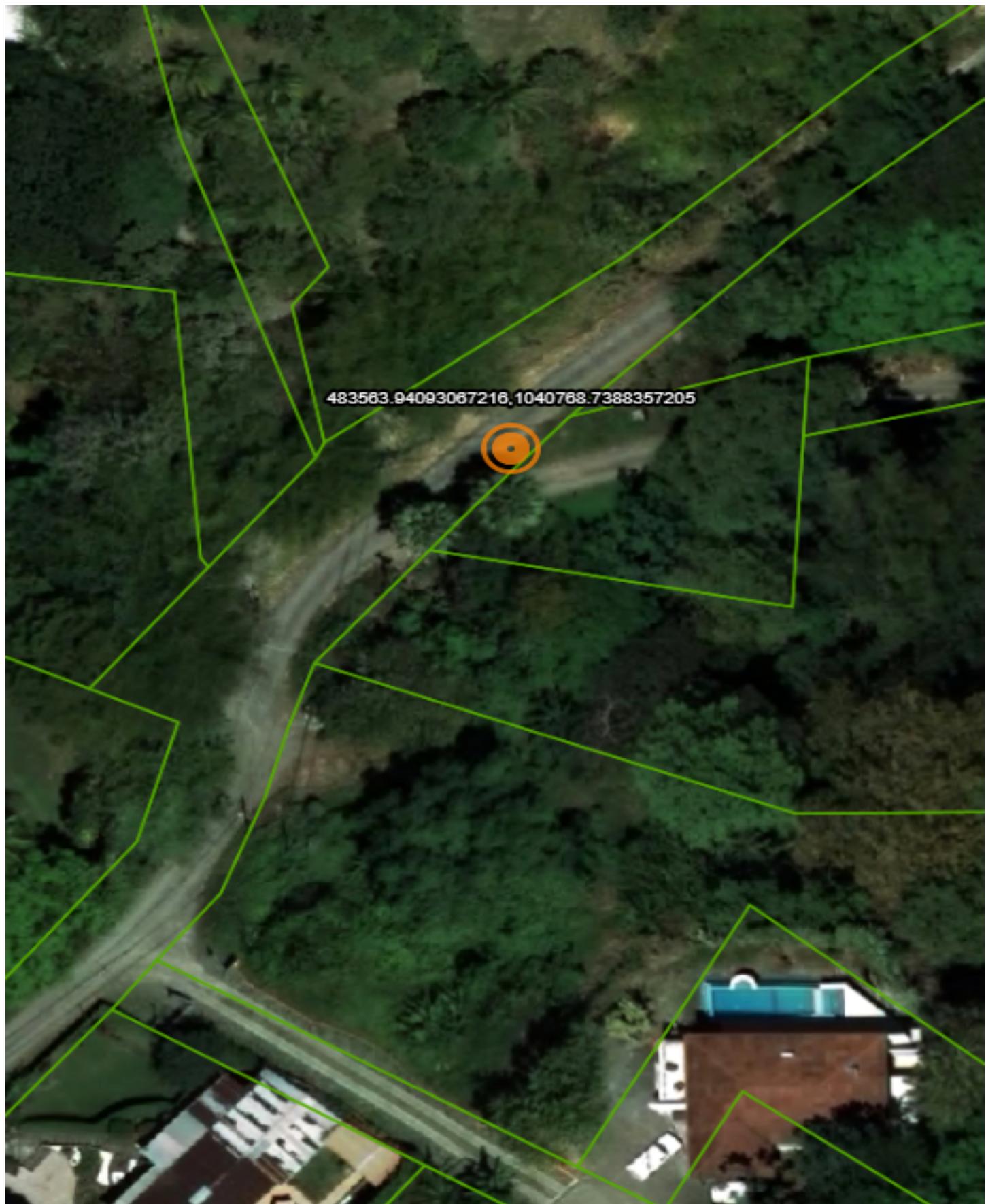
Descripción: Punto 1 del derrotero

Foto 18



Descripción: Vista interna del terreno

Mapa de Ubicación



## Plano Catastro

202-P-6-1-15

CATASTRO NACIONAL 28 217 ROLLO - IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 2002		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-768681-2002 Fecha 12 FEB 2002 Firma Autorizada																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>A C I M U T</th> <th>DIST.(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>03° 53'</td> <td>5.46</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>039° 46'</td> <td>11.22</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>070° 25'</td> <td>5.71</td> </tr> <tr> <td>4-5</td> <td>070° 25'</td> <td>11.72</td> </tr> <tr> <td>5-6</td> <td>073° 35'</td> <td>2.45</td> </tr> <tr> <td>6-7</td> <td>180° 01'</td> <td>23.22</td> </tr> <tr> <td>7-1</td> <td>277° 18'</td> <td>29.54</td> </tr> </tbody> </table>		LINEA	A C I M U T	DIST.(m)	1-2	03° 53'	5.46	2-3	039° 46'	11.22	3-4	070° 25'	5.71	4-5	070° 25'	11.72	5-6	073° 35'	2.45	6-7	180° 01'	23.22	7-1	277° 18'	29.54
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)																									
1-2	03° 53'	5.46																									
2-3	039° 46'	11.22																									
3-4	070° 25'	5.71																									
4-5	070° 25'	11.72																									
5-6	073° 35'	2.45																									
6-7	180° 01'	23.22																									
7-1	277° 18'	29.54																									
<p>UBICACIÓN GEOGRÁFICA HOJA QUEPOS ESCALA: 1:50000</p> <p><b>de impresión</b> <b>no tiene</b> <b>carácter oficial</b></p>																											
<p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Levantamiento polar. Poligonal abierto</li> <li>Doy fe de que los linderos son existentes</li> <li>Error angular estimado 00° 01'</li> <li>Error lineal estimado 0.01 m</li> <li>Modifica al plano catastrado N° P-722696-2001 por segregación</li> <li>Distancia frente a calle pública del vértice 1 al 3 = 16.68 m</li> <li>Doy fe que la inscripción de este plano no afecta ni perjudica a los terrenos correspondientes a la zona marítimo-terrestre</li> </ul> <p>• Distancia frente a servidumbre agrícola del vértice 3 al 6 = 19.88 m</p>																											
<p><b>COLINDANTE:</b> ④ ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S. A.</p>																											
<p>PROPIEDAD DE: <b>ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S. A.</b> CÉDULA JURÍDICA N° 3 - 1 0 1 - 0 9 5 8 0 9 ROLANDO CARMONA SOTO TOPÓGRAFO ASOCIADO T.A. 5366 Tolaula e Carmona</p>		<p>SITUADO EN: MANUEL ANTONIO DISTRITO: 1° QUEPOS CANTÓN: 6° AGUIRRE PROVINCIA: 6° PUNTARENAS Registro Público ES PARTE DE FOLIO REAL N° 6025134-000/</p>																									
<p>PROTOCOLO TOMO: 11373 FOLIO: 46 ESCALA: 1:1000</p>		<p>AREA: 429.26 m<sup>2</sup> Area Según Registro: 69784.05 m<sup>2</sup> ARCHIVO: PALOMANGO LOTE L-8 FECHA: OCTUBRE 2001</p>																									

## Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
 MATRICULA: 25134---000

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 25134 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**  
SEGREGACIONES: SI HAY  
**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR**  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUEPOS CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA, LOTE L-NUEVE, L-ONCE Y L-DOCE DE PLANETA VERDE INVERSIONES MANUEL ANTONIO S.A. Y LOTE P-DOS  
 SUR : ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S.A., LOTES P-DOS Y P-UNO  
 ESTE : LOTE L-DOCE DE OKABETA UBVERSUIBES MANUEL ANTONIO S.A. Y ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S.A.  
 OESTE : CALLE PUBLICA Y ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S.A.

**MIDE: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS**  
**PLANO:P-0768681-2002**  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:606010025134**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 25134 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2445 551 001

**VALOR FISCAL: 19,831,812.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**  
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
**ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS COLONES**  
**DUEÑO DEL DOMINIO**  
**PRESENTACIÓN: 2023-00583003-01**  
**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**  
**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-AGO-2023**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**  
**CITAS: 313-00418-01-0901-001**  
**REFERENCIAS: 2445-551-001**  
**AFFECTA A FINCA: 6-00025134 -000**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

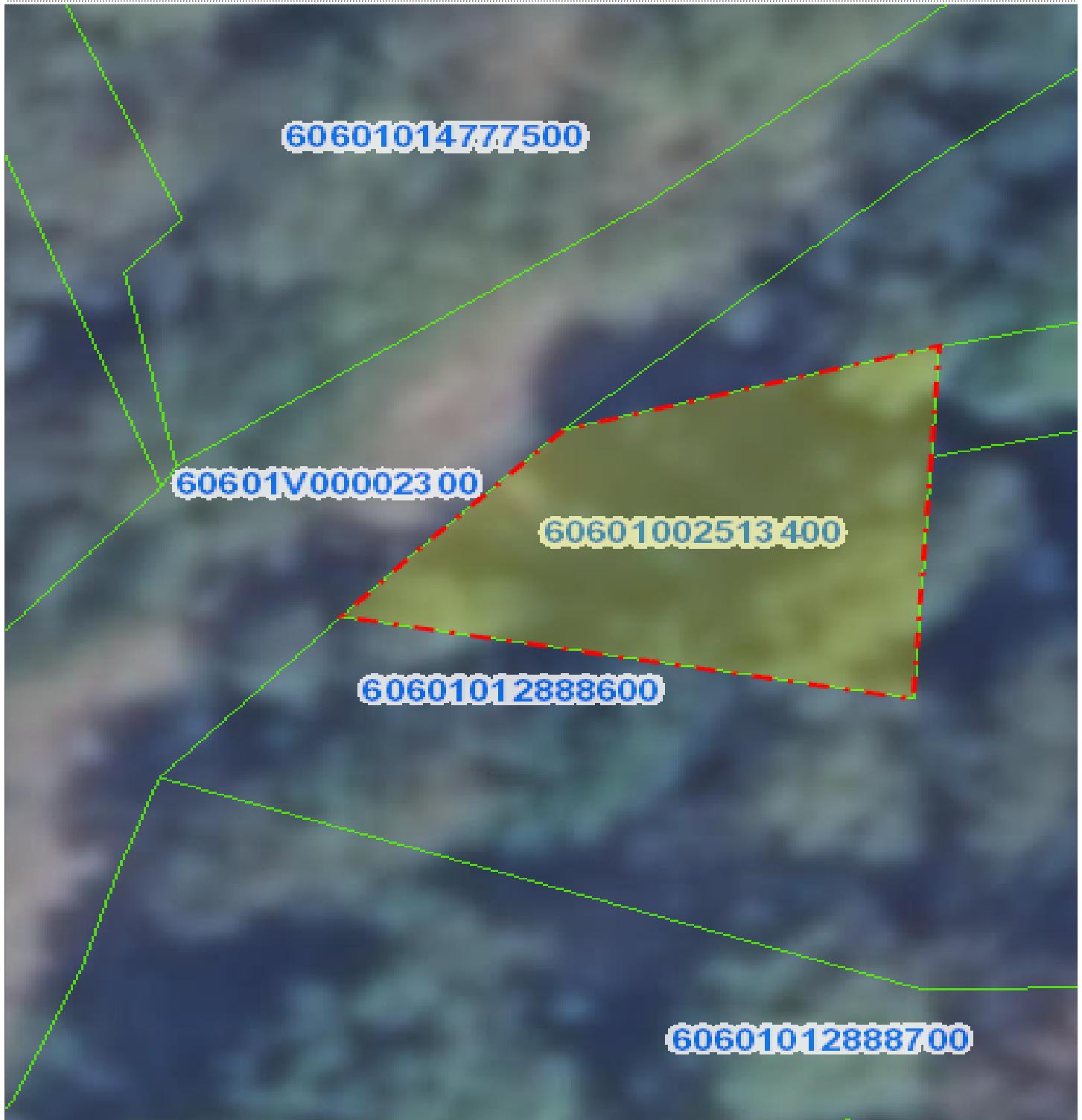
**SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO**  
**CITAS: 513-01912-01-0018-001**  
**MONTO: CIEN COLONES**  
**AFFECTA A FINCA: 6-00025134 -000**  
**INICIA EL: 21 DE NOVIEMBRE DE 2002**  
**LONGITUD: 105.85 METROS**  
**ANCHO: 2.00 METROS**  
**RUMBO: OESTE A ESTE**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**  
**6 25134-000 6 128887-000**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES**  
**CITAS: 513-01912-01-0020-001**  
**MONTO: CIEN COLONES**  
**AFFECTA A FINCA: 6-00025134 -000**  
**INICIA EL: 21 DE NOVIEMBRE DE 2002**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**  
**6 25134-000 6 128887-000**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

## Anexo Imagen 1

Descripción:

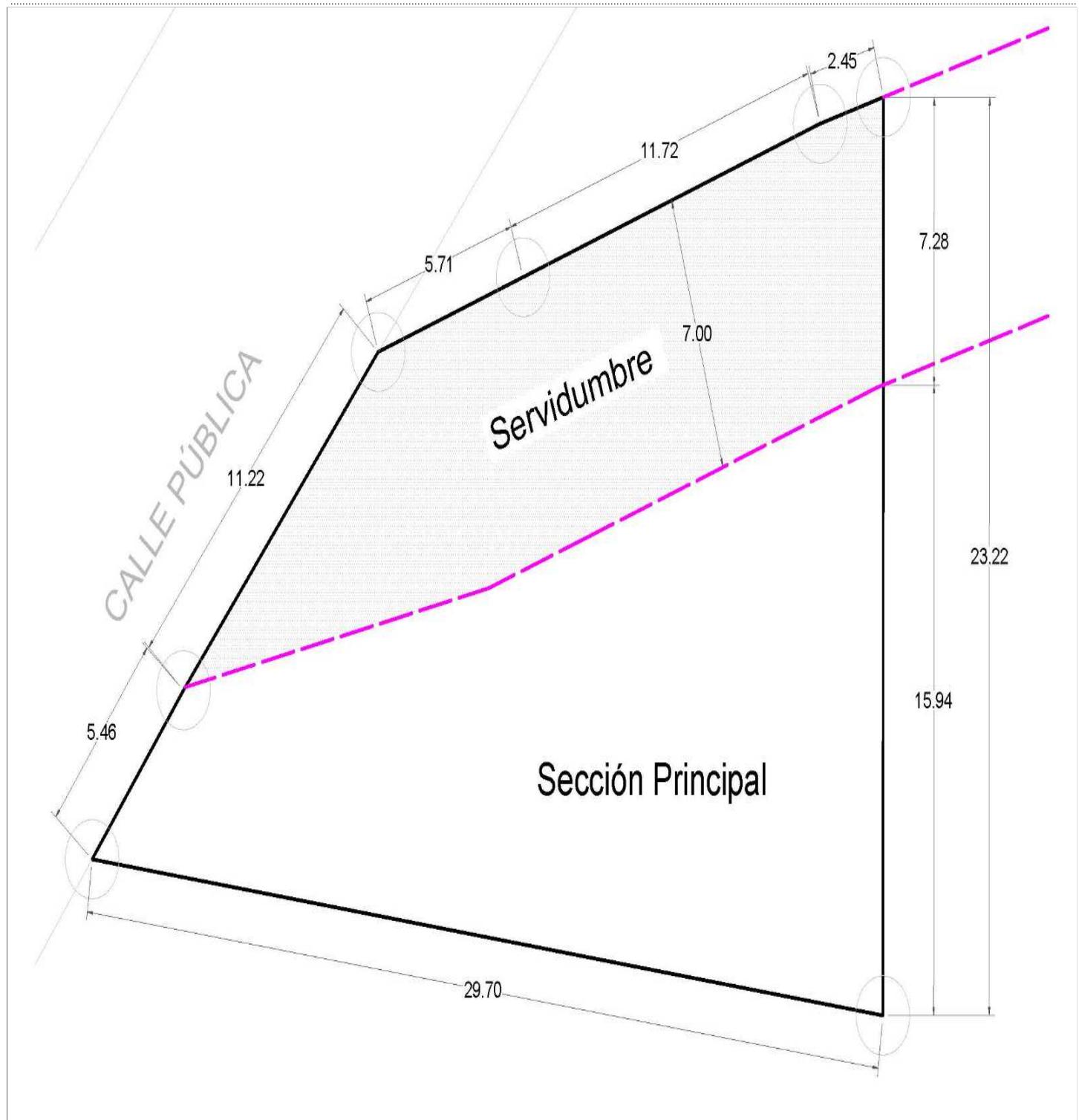
Se adjuntan las localizaciones satelitales del SIRI y del SNIT.



## Anexo Imagen 2

Descripción:

Crocquis de las condiciones del terreno y su servidumbre



## Certificado Catastral 1

Descripción:  
Captura de SIRI



## Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano								
Provincia	6 - PUNTARENAS										
Cantón	606 - QUEPOS										
Distrito	60601 - QUEPOS										
ID predio	60601002513400										
Número finca	6-0025134-0-0										
Área Plano	429.26 m <sup>2</sup>										
Catastrado											
Área Según	429.26 m <sup>2</sup>										
Registro											
Cautelar	<table border="1"> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados			<table border="1"> <tr> <td>14</td> <td>&lt;&lt;</td> <td>&gt;&gt;</td> <td>11</td> </tr> </table>	14	<<	>>	11
Tomo-Asiento	Tipo										
No tiene Trámites Administrativos asociados											
14	<<	>>	11								
Plano	607686812002										
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	11 - N									
Modificaciones											
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N								
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N								