Fecha: 18/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: El Carmen de la Escuela 100 m SE, 70 m NE y 80 m SE. Plus Code: J442+5HP Coloradito, Provincia de Pu 6-PUN 1-Corredor 10-Corredores

Número de Avalúo: 5168090

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 37.123.479,3

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/10/2024

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

Observaciones Generales:
La construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en todos los sistemas (sistema eléctrico, mecánico de agua potable y sanitaria, en área de los servicios y
baños, pintura, puertas, paredes entre otros), según lo observado en sitio al momento de la inspección.
Esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción.
LOS GRAVÁMENES, NO AFECTA LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

FIRMA:

IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)
Fecha: 2024.10.18 15:00:40 -06'00'

Nombre: IVAN ARROYO CAMPOS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 6-0318-0674

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001010213300-2024-U **Liquidez:** Medio Alta **NAS No.:** 5168090

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados **COD. AGENCIA:** 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9224-1 OWEN LAWRIN BABB FORBES
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430 **IDENTIFICACIÓN N°:** 8-0055-0871

VALUADOR

NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS
EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: iarroyo_c@hotmail.com
TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749 **OTRO:**

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica **IDENTIFICACIÓN N°:** 4-000-001021 **PROPORCIÓN DERECHOS:** 100%
PROVINCIA: 6 PUN **CANTON:** 10 Corredores **DISTRITO:** 1 Corredor **LOCALIDAD:** Barrio El Carmen de Corredores
DIRECCIÓN EXACTA: El Carmen de la Escuela 100 m SE, 70 m NE y 80 m SE. Plus Code: J442+5HP Coloradito, Provincia de Pu
IDENTIFICADOR PREDIAL: 61001010213300 **PLANO DE CATASTRO N°:** P-0368974-1996 **ÁREA REGISTRADA:** 441,05 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2 **USO PREDOMINANTE:** Residencial **OCUPADO POR:** propietario **VIGENCIA CONTRATO:**
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca **SEGÚN:** El Plano Y El Registro
PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Administración de bienes
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Administración de bienes
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural **LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO:** ☐ Si ☒ No **BIEN ESPECIALIZADO:** ☐ Si ☒ No **CON CONSTRUCCIONES:** ☒ Si ☐ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año **NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):**
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal **DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:** Casa habitacion
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: **ÁREA M² ID. PREDIAL:** **ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:** **DEMASIA:** No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 **ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:**

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular **ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:** ☐ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

VISIÓN DEL MERCADO **OFERTA:** ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
En el terreno valorado se ubica una construcción, vivienda, con obras complementarias, a saber bodega y garaje para 2 carros normales. con acabados sencillos, requiere mantenimiento en paredes, instalación eléctrica, pintura. Se considera la construcción tiene un mantenimiento deficiente.
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EXISTENTE CON UN ESTADO DE CONSERVACIÓN DE DEFICIENTE, POR UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS SE CONSIDERA DE USO RESIDENCIAL, EL ACCESO ES POR CALLE PUBLICA DE LASTRE, LOTE ESQUINERO, CON SERVICIOS DISPONIBLES FRENTE AL BIEN VALORADO ESTÁN INSTALADOS EN EL BIEN VALORADO (AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO) DISPONIBLES FRENTE AL BIEN VALORADO CABLE TV, TELÉFONO E INTERNET, UBICADOS
FRENTE AL TERRENO VALORADO.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 20,68 X 23,12 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 441,05 UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: Desendente
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE: Mapa de Zonas homogéneas del Ministerio Hacienda
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO:
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
MATERIAL: Lastre mezclado grueso
ANCHO DE VÍA: 13,00 y 10,00
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública **TIPO DE UBICACIÓN:** Esquinero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55

COMENTARIOS:
Como valuador manifiesto que no tengo interés actual o futuro sobre el inmueble valuado, no tengo vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. Así indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos, según su estado en la fecha que se realizó la inspección y la información descrita en este informe de avaluó se basa en los observado en sitio y documentación.
SI TIENE GRAVÁMENES; NO AFECTA LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001010213300-2024-U **NAS No.:** 5168090

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	621.223	951.688	50
3	621.251	951.688	51
4	621.237	951.703	51

ÁREA m²: 0 **VALOR UNITARIO DE REFERENCIA:** 0

COMENTARIOS:
Plus Code: J442+5HP Coloradito, Provincia de Puntarenas

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2006
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 144 m²
EDAD EFECTIVA: 18 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 18.3 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 106 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 18.3 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: Metalica
ESTRUCTURA: Metalica
ENTREPISO: No aplica
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Techo con diseño
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
construcción con un mantenimiento entre regular y deficiente en sus áreas funcionales

FACHADA/EXTERIOR: Con fachada sencilla
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
Se considera es una casa con una fachada diseñada

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☒	☐	
Empastado	☐	☐	
Enchape	☐	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS: Ceramico economico en area de la casa
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Entubado en áreas visible
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay
AIRE ACONDICIONADO: No hay
RED AGUA CALIENTE: No hay
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA: economica
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

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Garaje	Bodega	Pila			ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	4	2	1	1	1	1	1			
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 14 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 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.
Construcción con acabados sencillos, la construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en sistema eléctrico, mecánico de agua potable, en área de los servicios y baños, paredes requieren mantenimiento, pintura, no tiene cielo raso interno, el cielo raso externo requiere mantenimiento, puertas de madera requieren ajustes, área de garaje requiere mantenimiento, piso requiere mantenimiento, esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción, no se realizo pruebas al sistema mecánico ni al sistema eléctrico, lo descrito en este informe de avaluó es según lo observado en sitio el día de la inspección.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Corredores, Corredor El Carmen de la Escuela 100 m SE, 70 m NE y 80 m SE. Plus Code: J442 +5HP Coloradito, Provincia de Puntarenas		Se consulto criterio de valuador Ing. Rodolfo Zuñiga, el valor de las propiedades en esta zona		Avaluó realizado por Ing. Iván Arroyo a una propiedad con similares características y en una zona similar.		Terreno a la venta de Sediel Soto	
Tipo de Información		Criterio valuador		Base datos		Terreno a la venta	
Superficie de Terreno		13 m X 23 m		15 m X 35 m		15 m X 27,5 m	
Fecha Consulta		18/10/2024		18/10/2024			
Valor Terreno		6.000.000		6.655.848		6.000.000	
Números de Contacto		8316-5697		8898-8829		8828-5419	
Valor Unitario del Terreno		20.000		12.702		17.500	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	441,05 m²	300 m²	,8794	524 m²	1,0591	400 m²	,968
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	14	1,0618	14	1,0618
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	08945	05652	1,1653	0,4285	1,278	0,5454	1,1792
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	-0,2	0	1,006	-0,2	1	1	1,006
Negociacion	1	1	1	1	1	0,95	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0848		1,5123		1,2189	
VALORES HOMOLOGADOS		21.696,6		19.209,77		21.330,68	

Conclusiones:

La descripción del entorno es basado en lo observado en sitio, en la inspección se verifico que los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado son agua potable, electricidad, alumbrado publico y teléfono fijo, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso al área principal donde se ubica la casa de habitación existente.
Las referencias son terrenos a la venta y base de datos ubicados en la misma zona, esto a la fecha de la inspección.
La casa de habitación existente esta en un estado considerado entre regular y deficiente, requiere mantenimiento en todos sus sistemas.
Esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción, no se realizaron pruebas a los sistemas de la construcción, el valor indicado de la construcción es según su estado al momento de la inspección para este avalúo.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 9.150.023

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 20.746

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001010213300-2024-U **NAS No.:** 5168090

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados **COD. AGENCIA:** 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9224-1 OWEN LAWRIN BABB FORBES
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430 **IDENTIFICACIÓN N°:** 8-0055-0871

VALUADOR

NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS
EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: iarroyo_c@hotmail.com
TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749 **OTRO:**

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	441,05	20.746	1	1	1	1	20.746	100%	9.150.023,3
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:	9.150.023,3

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
Casa	144	295.000	42.480.000	40	18	0,6737	0,678	19.403.568	18,3	134.747
Garaje	106	177.000	18.762.000	40	18	0,6737	0,678	8.569.888	18,3	80.848
Totales	250		61.242.000						Valor de las Construcciones:	27.973.456

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: 37.123.479,3

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		**COMPARABLE NO. 1**		**COMPARABLE NO. 2**		**COMPARABLE NO. 3**	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Corredores, Corredor El Carmen de la Escuela 100 m SE, 70 m NE y 80 m SE. Plus Code: J442 +5HP Coloradito, Provincia de Puntarenas							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	144 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	El Carmen de la Escuela 100 m SE, 70 m		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: 144 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001010213300-2024-U **NAS No.:** 5168090

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

La construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en todos los sistemas (sistema eléctrico, mecánico de agua potable y sanitaria, en área de los servicios y baños, pintura, puertas, paredes entre otros), según lo observado en sitio al momento de la inspección.
Esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción.
LOS GRAVÁMENES, NO AFECTA LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 9.150.023,3
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 27.973.456
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 37.123.479,3
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 27.973.456
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: 37.123.479,3 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: El Carmen de la Escuela 100 m SE, 70 m NE y 80 m SE. Plus Code: J442+5HP Coloradito, Provincia de Puntarenas

PROVINCIA: PUN **CANTON:** Corredores **DISTRITO:** Corredor

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: 18/10/2024 **VALOR FINAL:** 37.123.479,3 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 30.510.056,52

VALOR EN LETRAS: treinta y siete millones ciento veintitrés mil cuatrocientos setenta y nueve y treinta centavos

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

FIRMA:

IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)
Fecha: 2024.10.18 15:01:18 -06'00'

NOMBRE PERITO: IVAN ARROYO CAMPOS
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-17832
CÓDIGO INSPECTOR: 629
COD. EMPRESA: 319
FECHA DEL INFORME: 18/10/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 18/10/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674

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 Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: Fachada principal y lindero SurEste en tapia

Foto 2

Descripción: Fachada principal

Foto 3

Descripción: Fachada principal y acceso a la casa

Foto 4

Descripción: Lindero Noreste frente calle

Foto 5

Descripción: Lindero NorOeste frente calle y valuador, Fachada lateral

Foto 6

Descripción: Lindero SurOeste, en linea techo, no hay acceso

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Descripción: Area de garaje para 2 carros

Foto 8

Descripción: Area sala

Foto 9

Descripción: Area de sala

Foto 10

Descripción: Area interna casa

Foto 11

Descripción: Cuarto

Foto 12

Descripción: Cuarto

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

Descripción: Cuarto

Foto 14

Descripción: Cuarto

Foto 15

Descripción: Area bodega

Foto 16

Descripción: Area bodega

Foto 17

Descripción: Lindero y area casa con pasillo en medio

Foto 18

Descripción: Area cocina

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19

Descripción: Area cocina

Foto 20

Descripción: Pila

Foto 21

Descripción: Servicio

Foto 22

Descripción: Instalacion potable y termoducha en baño

Foto 23

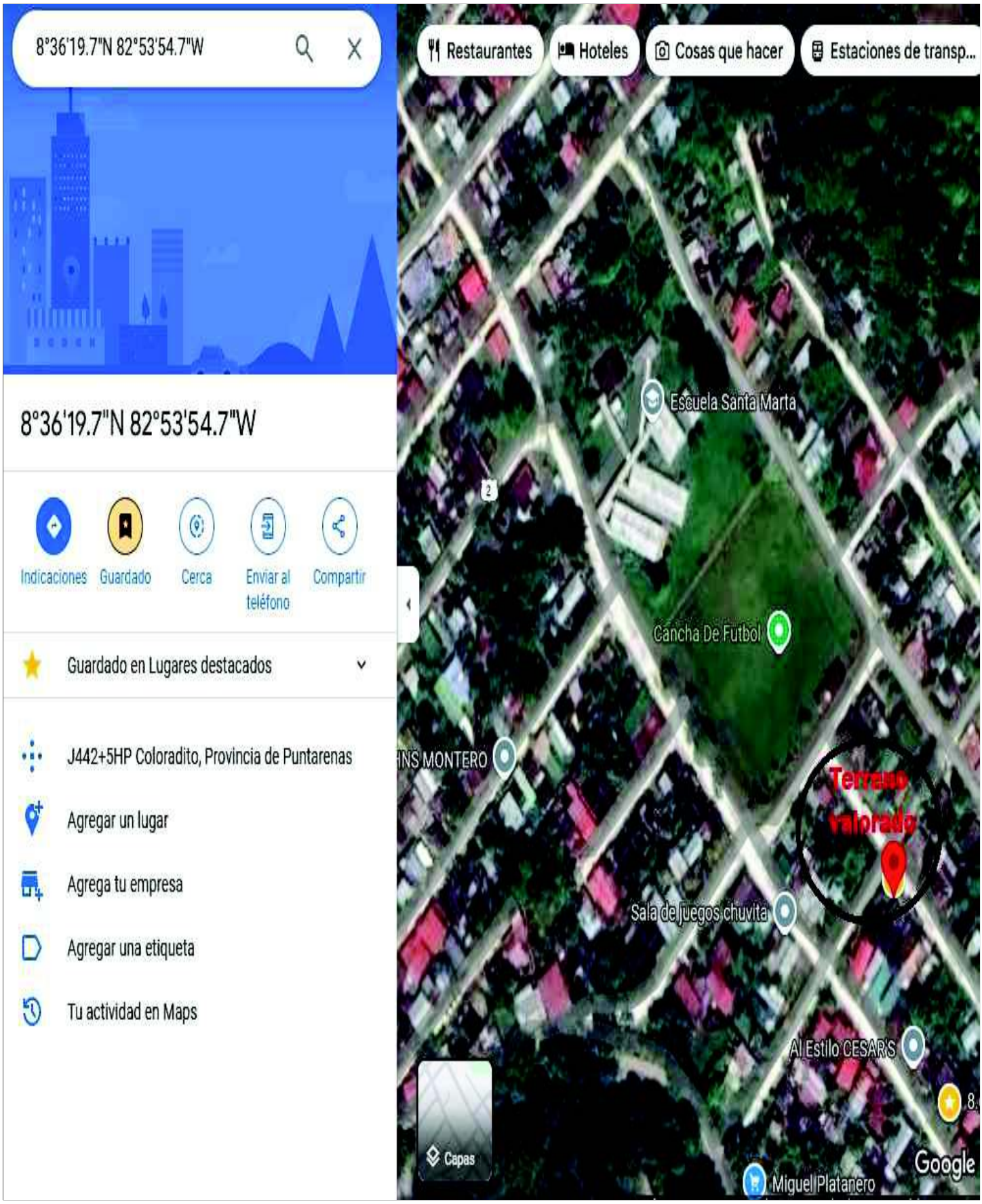
Descripción: Baño y termoducha en baño 2

Foto 24

Descripción: Caja brekers interna

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Mapa de Ubicación



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 102133—000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 102133 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA, LOTE CIENTO NOVENTA Y UNO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CORREDOR CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORESTE : CALLE PUBLICA CON 20,58 METROS DE FRENTE

NOROESTE : CALLE PUBLICA CON 23,12 METROS DE FRENTE

SURESTE : IGLESIA EVANGELICA MONTE DE LOS OLIVOS

SUROESTE : SONIA RODRIGUEZ

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0368974-1996

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00024839	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2024-00297843-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCION: 26-ABR-2024

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

CONDIC Y LIMITAREF:2393-337-002
CITAS: 311-06493-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 6024839 000
AFECTA A FINCA: 6-00102133 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 311-06493-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 6024839 000
AFECTA A FINCA: 6-00102133 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-10-2024 a las 07:14 horas

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.