

Fecha: 05/09/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la segunda entrada a Boca Vieja 300 m. noroeste, y 25 m. suroeste, lote a mano derecha esquinero.  
6-PUN 1-Quepos 6-Quepos

Número de Avalúo: 5135689

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 138.676.260,57

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 04/09/2023

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

Observaciones Generales:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 315-12512-01-0901-001

RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 362-04926-01-0983-001; DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-808086-01-0001-001

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA) CITAS: 2015-34660-01-0003-001 ; HIPOTECA CITAS: 2020-149230-01-0003-001

FIRMA:

KMR

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: KEVIN JOAB MONGE RUIZ

Nombre: .....

Tipo de Profesional: Ing. Construcción

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: 1-1461-0969

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60601009958200-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5135689

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: COOPERATIVA DE PESCADORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE CORREO: TELÉFONO:      IDENTIFICACIÓN N°: 3-004-658538	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: KEVIN JOAB MONGE RUIZ EMPRESA: Perito Externo - KEVIN JOAB MONGE RUIZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción CORREO: Kevinmonge@mongenieros.com TELÉFONO: 8947-4215      OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: COOPERATIVA DE PESCADORES Y SERVICIOS MU      IDENTIFICACIÓN N°: 3-004-658538      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6    PUN    CANTON: 6    Quepos      DISTRITO: 1    Quepos      LOCALIDAD: Boca vieja DIRECCIÓN EXACTA: De la segunda entrada a Boca Vieja 300 m. noroeste, y 25 m. suroeste, lote a mano derecha esquinero. IDENTIFICADOR PREDIAL: 60601009958200      PLANO DE CATASTRO N°: P-0742948-2001      ÁREA REGISTRADA: 4.243,57 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico      USO PREDOMINANTE: Industrial      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		
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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"/> COBRO JUDICIAL 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: Industria      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE SIN CONSTRUCCIONES 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: 4.243,57 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 4.243,57 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro 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 <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de Puntarenas, Quepos, Quepos. Se trata de un terreno con acceso por calle pública, cuenta con topografía plana y regular. Se encuentra con un ABRE 04 se ubica total o parcialmente dentro de las siguientes Áreas Bajo Regimenes Especiales por lo que se recomienda al área Legal del banco revisar dicha condición antes de realizar cualquier proyecto en el mismo y proceder como corresponda.	
	<b>TERRENO / FINCA</b>	DIMENSIONES: 19,92      X    213,03 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 4.243,57      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Industrial 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 CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No    Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
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 checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL:    Asfalto ANCHO DE VÍA:    14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No    Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95			
COMENTARIOS: Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, se trata de un terreno con acceso por calle pública, cuenta con topografía plana y regular. Se revisó en el visor del CNE del SNIT CR y el predio no se encuentra en zona con potencial de inundación, el bien se encuentra a 100 m de distancia de una fuente de agua. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Hay presencia de una construcción abandonada en el predio, sin embargo, por su estado de conservación (demolición) no se toma en cuenta su valor para este avalúo. El bien cuenta con un ABRE 04 se ubica total o parcialmente dentro de las siguientes Áreas Bajo Regimenes Especiales.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60601009958200-2023-U

NAS No.: 5135689

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	481.765	1.043.609	5

ÁREA m²: 0 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: Industria CUBIERTA: 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.  
 No tiene construcciones

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60601009958200-2023-U

NAS No.: 5135689

**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 segunda entrada a Boca Vieja 300 m. noroeste, y 25 m. suroeste, lote a mano derecha esquinero.		Lote de 333 m2, localizado en Boca Vieja		Lote tipo zona homogénea		Lote de 1500 m2, localizado en Boca Vieja	
Tipo de Información		Oferta por HouseTica		Base de datos-Ministerio Hacienda		Oferta por Jorge Zuniga- Oferta en Sitio	
Superficie de Terreno		20 m X 16,65 m		10 m X 25 m		25 m X 60 m	
Fecha Consulta		05/09/2023		05/09/2023		05/09/2023	
Valor Terreno		38.000.000		18.750.000		65.040.000	
Números de Contacto		7172-5152		N/D		8732-8506	
Valor Unitario del Terreno		114.114,11		75.000		43.360	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	4.243,57 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup>	,4318	250 m <sup>2</sup>	,3928	1.500 m <sup>2</sup>	,7095
Servicios 1	1	4	,9139	4	,9139	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	4	1,0667
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	5	0	,9379	0	,9379	10	1,0662
Nivel respecto a calle			1		1		1
Frente	19,92	20	,9987	10	1,2582	25	,9271
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,3696		,4236		,7481	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		42.180,55		31.771,49		32.437,64	

Conclusiones:  
Los comparables se tomaron de la misma zona homogénea.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 150.489.723

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 35.463

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60601009958200-2023-U

NAS No.: 5135689

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: KEVIN JOAB MONGE RUIZ
	OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - KEVIN JOAB MONGE RUIZ
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969
	CLIENTE: COOPERATIVA DE PESCADORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE		TIPO DE PROFESIONAL: Construction Eng.
	CORREO:		CORREO: Kevinjmonge@mongenieros.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 3-004-658538	TELÉFONO: 8947-4215	OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			Exc Fon	Form					
1	4.243,57	35.463	,95	,97	1	1	32.679,15	100%	138.676.260,57
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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	138.676.260,57

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	
<b>Totales</b>										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	
<b>Totales</b>										0	
										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
<b>Totales</b>								0	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
<b>Totales</b>								0	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

138.676.260,57

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			Área	Valor		
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
<b>Totales:</b>										0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60601009958200-2023-U

NAS No.: 5135689

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

OBSERVATIONS:  
 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY  
 GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY  
 RESERVAS Y RESTRICCIONES  
 CITAS: 315-12512-01-0901-001  
 RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 362-04926-01-0983-001; DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-808086-01-0001-001  
 PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA) CITAS: 2015-34660-01-0003-001 ; HIPOTECA CITAS: 2020-149230-01-0003-001

**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: 138.676.260,57

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 138.676.260,57

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: 138.676.260,57  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la segunda entrada a Boca Vieja 300 m. noroeste, y 25 m. suroeste, lote a mano derecha esquinero.

PROVINCIA: PUN CANTON: 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: 05/09/2023 VALOR FINAL: 138.676.260,57 MONTO DE LA SOLICITUD: 95.640.000

VALOR EN LETRAS: ciento treinta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil doscientos sesenta y cincuenta y siete centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: KEVIN JOAB MONGE RUIZ

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

REGISTRO #: ICO-28970

CÓDIGO INSPECTOR: 788

COD. EMPRESA: 410


FECHA DEL INFORME: 05/09/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 04/09/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969

**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

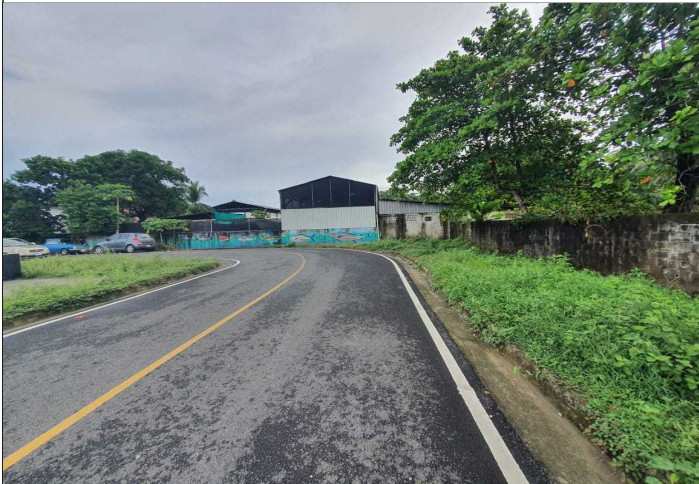
Enfoque de Mercado(4-6)  Fotos Adicionales 7-12  Fotos Adicionales 25 -30  Plano Catastro  Anexo Imagen 2

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: INTERIOR DEL TERRENO

Foto 4



Descripción: INTERIOR DEL TERRENO

Foto 2



Descripción: INTERIOR DEL TERRENO

Foto 5



Descripción: CONSTRUCCIÓN ABANDONADA

Foto 3



Descripción: INTERIOR DEL TERRENO

Foto 6



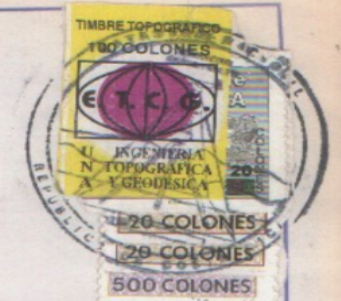
Descripción: CONSTRUCCIÓN ABANDONADA

Plano Catastro

110-P-6-1-15

CATASTRO NACIONAL  
293 318  
ROLLO - IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 2001

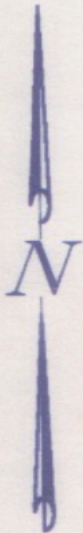
REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**P-742948-2001**  
**12 OCT 2001**  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_



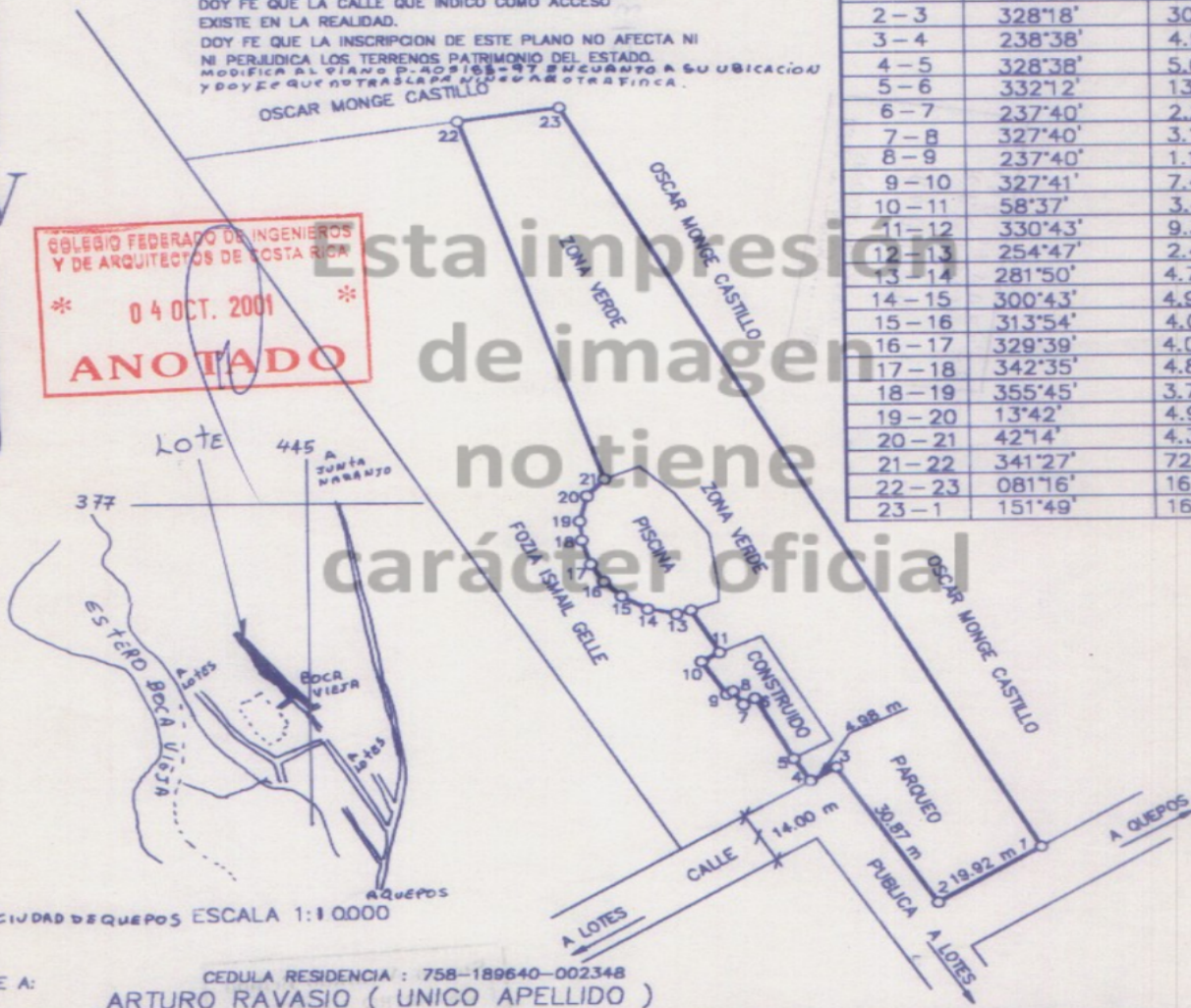
NOTAS :  
LEVANTAMIENTO POLAR.POLIGONAL ABIERTA  
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00'01" LINEAL 0.02 m  
DOY FE DE LINDEROS EXISTENTES  
MODIFICA AL PLANO P-405185-1997 POR SEGREGACION  
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO  
EXISTE EN LA REALIDAD.  
DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI  
NI PERJUDICA LOS TERRENOS PATRIMONIO DEL ESTADO.  
MODIFICA AL PLANO P-405185-97 EN CUANTO A SU UBICACION  
Y DOY FE QUE NO TRASLAPA NI SE VA A TRASLAPAR.

DERROTERO

LINEA	A C I M U T	DISTANC.
		m
1-2	237°56'	19.92
2-3	328°18'	30.87
3-4	238°38'	4.98
4-5	328°38'	5.03
5-6	332°12'	13.26
6-7	237°40'	2.29
7-8	327°40'	3.15
8-9	237°40'	1.16
9-10	327°41'	7.46
10-11	58°37'	3.45
11-12	330°43'	9.32
12-13	254°47'	2.49
13-14	281°50'	4.70
14-15	300°43'	4.93
15-16	313°54'	4.02
16-17	329°39'	4.04
17-18	342°35'	4.81
18-19	355°45'	3.71
19-20	13°42'	4.99
20-21	42°14'	4.35
21-22	341°27'	72.74
22-23	081°16'	16.77
23-1	151°49'	162.39



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
\* 04 OCT. 2001 \*  
**ANOTADO**



HORA CIUDAD DE QUEPOS ESCALA 1:1 0000

VENDE A: CEDULA RESIDENCIA : 758-189640-002348  
ARTURO RAVASIO ( UNICO APELLIDO )

PROPIEDAD DE : CORPORACION RAFI S.A.	CEDULA JURIDICA : 3-101-151722	SITUADO EN: BOCA VIEJA	PARTE FOLIO REAL 6099582-000
<i>Rolando Carmona</i> ROLANDO CARMONA SOTO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A 5366	AREA: 4243.57 m <sup>2</sup> AREA SEGUN REGISTRO: 8467.16 m <sup>2</sup>	DISTRITO: 1° QUEPOS CANTON: 6° AGUIRRE PROVINCIA: 6° PUNTARENAS	
PROTOCOLO TOMO: 11455	FOLIO: 170	ARCHIVO: LAI 1	FECHA: AGOSTO 2001
	ESCALA 1/1000		

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 99582---000

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 99582 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000 **SEGREGACIONES:** SI HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE ZONAS VERDES, ARBOLES FRUTALES Y UNA CASA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUEPOS CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
**LINDEROS:**

NORTE : OSCAR MONGE CASTILLO  
SUR : CALLE PUBLICACION FRENTE DE 19.92 METROS  
ESTE : OSCAR MONGE CASTILLO  
OESTE : FOZIA ISMAIL GELLE

**MIDE:** CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**P-0742948-2001  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:**606010099582\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**  
**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
6-00026884 001 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 124,653,703.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
COOPERATIVA DE PESCADORES Y SERVICIOS MULTIPLES DEL PACIFICO CENTRAL R.L.  
CEDULA JURIDICA 3-004-658538  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS MIL DOLARES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2015-00398702-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-SEP-2015

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 315-12512-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 6026884 000  
AFECTA A FINCA: 6-00099582 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 362-04926-01-0983-001  
FINCA REFERENCIA 00026884 000  
AFECTA A FINCA: 6-00099582 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-808086-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004789-1207-CJ  
MONTO: NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SESENTA Y TRES COLONES CON SESENTA Y UN CENTIMOS  
AFECTA A FINCA: 6-00099582 -000  
INICIA EL: 28 DE ABRIL DE 2023  
FINALIZA EL: 28 DE ABRIL DE 2033  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
BNCR  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
MONTO: 97,896,063.61  
DEMANDADO  
COOPERATIVA DE PESCADORES Y SERVICIOS MULTIPLES DEL PACIFICO CENTRAL R.L.  
CEDULA JURIDICA 3-004-658538  
MONTO: 97,896,063.61  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)  
CITAS: 2015-34660-01-0003-001  
AFECTA A FINCA: 6-00099582 -000  
INICIA EL: 24 DE MARZO DE 2015  
FINALIZA EL: 24 DE MARZO DE 2018  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2020-149230-01-0003-001  
AFECTA A FINCA: 6-00099582 -000  
MONTO: NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES  
INTERESES: DEVENGARA INTERESES CORRIENTES ANUALES,VARIABLES, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS POR MES EN FORMA VENCIDA, A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCION DE ESTE DOCUMENTO.  
INICIA: 25 DE FEBRERO DE 2020  
VENCE: 25 DE FEBRERO DE 2040  
FORMA DE PAGO: POR UN PLAZO DE HOY EN VEINTE AÑOS, VENCE EL VEINTICINCO DE FEBRERO DEL 2040.  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
COOPERATIVA DE PESCADORES Y SERVICIOS MULTIPLES DEL PACIFICO CENTRAL R.L.  
CEDULA JURIDICA 3-004-658538  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Texto

Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, se trata de un terreno con acceso por calle pública, cuenta con topografía plana y regular. Se revisó en el visor del CNE del SNIT CR y el predio no se encuentra en zona con potencial de inundación, el bien se encuentra a 100 m de distancia de una fuente de agua. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Hay presencia de una construcción abandonada en el predio, sin embargo, por su estado de conservación (demolición) no se toma en cuenta su valor para este avalúo. El bien cuenta con un ABRE 04 se ubica total o parcialmente dentro de las siguientes Áreas Bajo Regímenes Especiales. por lo que se recomienda al área Legal del banco revisar dicha condición antes de realizar cualquier proyecto o tramite de formalización en el mismo y proceder como corresponda.

Se recomienda rectificar la medida del lote con un topógrafo, el frente si coincide con lo indicado en planos al realizar la medida en sitio, sin embargo se recomienda rectificar medidas linderos con un topógrafo puesto que el lote se encuentra muy enmontado y no está clara la medida del lindero norte. El terreno colinda con un Manglar.