

Fecha: 13/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL BAR Y REST. CIPRESES 350 M ESTE. PLUS CODE: M246+W7M Corredores, Provincia de Puntarenas.
6-PUN 1-Corredor 10-Corredores

Número de Avalúo: 5158853

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 30.552.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 13/06/2024

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

Observaciones Generales:
Terreno se ubico con las coordenadas geográficas y las fotografías del avalúo anterior.
Punto de amarre no es congruente en sitio con lo que indica el plano catastrado.
La descripción del entorno es basado en lo observado en sitio. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre 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 avalúo se basa en los observado en sitio y documentación.
EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONALIDAD DEL BIEN.

FIRMA: 

Nombre: IVAN ARROYO CAMPOS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0318-0674

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001008714100-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5158853

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS		
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CLIENTE: 9331-1 LEDY PATRICIA MIRANDA MATARRITA		CORREO: iarroyo_c@hotmail.com		TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749 OTRO:		
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		
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: El Ceibo de Corredores	
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL BAR Y REST. CIPRESES 350 M ESTE. PLUS CODE: M246+W7M Corredores, Provincia de Puntarenas.					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 61001008714100		PLANO DE CATASTRO N°: P-0168140-1994		ÁREA REGISTRADA: 2.000 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Sin uso VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS 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:		
	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: Terreno para construir		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREAS COMUNES:		
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			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro			De		
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro			Hasta		
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural			RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media			RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno			DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ NO			TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
	COMENTARIOS:					
	TERRENO REQUIERE LIMPIEZA DE VEGETACIÓN, TERRENO PARA CONSTRUIR, POR UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS SE CONSIDERA DE USO RESIDENCIAL, EL ACCESO ES POR CALLE PUBLICA DE ASFALTO, LOTE MEDIANERO, CON SERVICIO DISPONIBLES FRENTE AL TERRENO VALORADO A SABER; AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, TELÉFONO CELULAR (LOS MISMOS NO ESTÁN INSTALADOS EN EL TERRENO VALORADO, ESTA INSPECCIÓN SE LIMITA A IDENTIFICAR LOS SERVICIOS DISPONIBLES FRENTE AL TERREO VALORADO). El punto de amarre del plano catastrado no coincide con la realidad. Se recomienda realizar un plano catastrado que se ajuste a la realidad.					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 20 X 100 ☒ m ☐ ha.			SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 2.000 UNIDAD DE MEDIDA: m²			☒ Internet ☐ Cuneta ☐		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0			AGUA: ☒ SI ☐ NO ☐		
	TOPOGRAFÍA: Plana			ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
	PENDIENTE: No Aplica			☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐		
	ZONIFICACIÓN: Residencial			ELECTRICIDAD: ☐ SI Tiene ☒ NO Tiene ☐		
	FUENTE: Mapa de Zonas Homogéneas Ministerio Hacienda			TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ NO			MATERIAL: Asfalto		
	ESTADO FÍSICO: Bueno			ANCHO DE VÍA: 50 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ NO Ninguno			TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ NO Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ NO Ninguno			JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ NO ☐			
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ NO Ninguno			EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ NO			TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55						
COMENTARIOS:						
El terreno en sitio no esta demarcado en sus linderos, unicamente el vértice 1 y dos del plano catastrado, según lo observado en sitio al momento de la inspección en sitio. Esta inspección desconoce la existencia de traslapes ya que no fue posible hacer el ingreso al área interna del terreno valorado, no se pudieron corroborar las medidas del terreno según lo que indica el plano catastrado, se considera que los linderos no están demarcados en sitio. El punto de amarre del plano catastrado no coincide con la realidad. Se recomienda hacer un plano catastrado que se ajuste a la realidad. Es un terreno plano para construir.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001008714100-2024-U

NAS No.: 5158853

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	611.233	957.402	28
2	611.210	957.400	28

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE: M246+W7M Corredores, Provincia de Puntarenas.

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. A si 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 avalúo se basa en los observado in sitio y documentación.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2024 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: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo																																																																																										
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☐ ☐ Empastado ☐ ☐ Enchape ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: 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: <table><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></th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>			NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA	PRINCIPAL															SEGUNDO															TERCERO																																												
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 Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.																																																																																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL										
Informe de Avalúo No.: 214-61001008714100-2024-U				NAS No.: 5158853						
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	
	PUN, Corredores, Corredor DEL BAR Y REST. CIPRESSES 350 M ESTE. PLUS CODE: M246+W7M Corredores, Provincia de Puntarenas.		Terreno a la venta propiedad de la señora Karina		Avalúo realizado 40 m Este del terreno valorado		El señor Orlando Murillo tiene a la venta un terreno			
	Tipo de Información		Terreno a la venta		Terreno valorado		Terreno a la venta			
	Superficie de Terreno		15 m X 60 m		20 m X 100 m		15 m X 100 m			
	Fecha Consulta		13/06/2024				13/06/2024			
	Valor Terreno		25.000.000		29.550.000		45.000.000			
	Números de Contacto		8621-6064		8898-8829		8835-1453			
	Valor Unitario del Terreno		29.411,76		14.775		15.000			
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1		
	Dimensiones/Area de la Finca	2.000 m²	850 m²	,7518	2.000 m²	1	3.000 m²	1,1447		
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1		
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1		
	Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1		
	Relación Frente/Fondo	0,20	0,25	,9283	0,20	1	0,15	1,1006		
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1		
	Nivel respecto a calle	0	-1	,9704	0	1	0	1		
	Negociacion	1	0,8	,8	1	1	0,8	,8		
				1		1		1		
				1		1		1		
				1		1		1		
				1		1		1		
				1		1		1		
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5418		1		1,0079			
	VALORES HOMOLOGADOS		15.935,01		14.775		15.118,28			
	Conclusiones: Las referencias son ventas reales y base de datos, esto a la fecha de la inspección. 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 del terreno.									
	VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 30.552.000									
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 15.276										
PÁGINA 3 DE 11 © NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC. V21.01.01										

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001008714100-2024-U

NAS No.: 5158853

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674	
	CLIENTE: 9331-1 LEDY PATRICIA MIRANDA MATARRITA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: iarroyo_c@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430	IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749	OTRO:

	Enfoque Físico
--	----------------

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	2.000	15.276	1	1	1	1	15.276	100%	30.552.000
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:	30.552.000
---------	--------------------	------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

[illegible]

	Valor de las Construcciones
--	-----------------------------

ENFOQUE DE COSTOS	Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:							0

8. Elementary Discrete Groups (to be completed)

[illegible]

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	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.B. Nuevo	V.U.T. (años)	Edad (años)	E. Deprec.	E. Conserv.	V.M.P.	Valor Unitario Final
-------------	----------	----------------	------------	---------------	-------------	------------	-------------	--------	----------------------

Descripción	Cantidad	Valor Original	V.R. Nuevo	VOT (años)	Edad (años)	P. Deprec.	P. Conserv.	VNR	Valor Original Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	30.552.000
---------------------	------------

Avalúo Individual de las Fincas Ejiales (sólo en condominios)

Nº Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro	Registro	Coefficiente	Terreno	Construcción	Total
------------	-------	-----------------------	----------------	----------	--------------	---------	--------------	-------

de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
-----------	--------	---------------	---------	---------------	---------	---------	-------------	------	-------	-------	--

[illegible][illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001008714100-2024-U

NAS No.: 5158853

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Terreno se ubico con las coordenadas geograficas y las fotografias del avalúo anterior.
Punto de amarre no es congruente en sitio con lo que indica el plano catastrado.
La descripción del entorno es basado en lo observado en sitio. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre 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 avalúo se basa en los observado en sitio y documentación.
EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONALIDAD DEL BIEN.

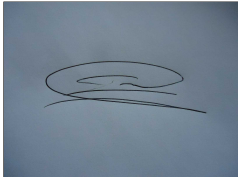
TIEMPO DE EXPOSICIÓN

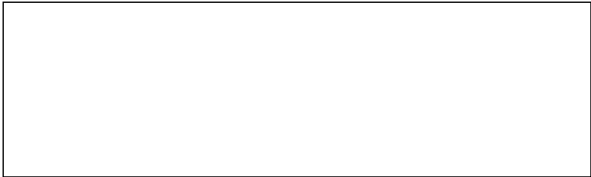
TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 30.552.000
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 30.552.000
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: 30.552.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL BAR Y REST. CIPRESES 350 M ESTE. PLUS CODE: M246+W7M Corredores, 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: 13/06/2024 VALOR FINAL: 30.552.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 17.266.386,09
VALOR EN LETRAS: treinta millones quinientos cincuenta y dos mil colones
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA: 
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: 13/06/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 13/06/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674
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 Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

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)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lindero Sur vista vertice 1 al 2

Foto 4



Descripción: Vertice 1 y lindero Este, vista de vert 1 al 4

Foto 2



Descripción: Vertice 2 en columna concreto

Foto 5



Descripción: Vista panoramica de la calle y ter. valorado a la derecha de la foto

Foto 3



Descripción: Area del terreno valorado, requiere limpieza de vegetacion

Foto 6



Descripción: Valuador frente terreno valorado

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Area del terreno

Foto 10



Descripción: Referencia 1

Foto 8



Descripción: Terreno valorado vista de Oeste a Este

Foto 11



Descripción: Referencia 2

Foto 9



Descripción: Vertice 2 em columna concreto

Foto 12



Descripción: Referencia 3

Mapa de Ubicación

PLUS CODE: M246+W7M Corredores, Provincia de Puntarenas

8°39'26.5"N 82°59'21.6"W

Indicaciones Guardado Cerca Enviar al teléfono Compartir

Guardado en Lugares destacados

Ver lista

Provincia de Puntarenas, Corredores, El Ceibo

M246+W7M Corredores, Provincia de Puntarenas

Agregar un lugar

Agrega tu empresa

Agregar una etiqueta

Tu actividad en Maps

Capas

Medir la distancia

Haz clic en el mapa para ampliar la ruta.

Distancia total: 339.16 m (1,112.72 pies)

Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
45 171
BOLEO INADEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el número número
P. 168.140-34
09 FEB 1994
Fecha _____ Firma Autorizada _____

UBICACION
HOJA _____ CANCHAS
ESCALA 1:50000

NOTAS: 1. LINDEROS EXISTENTES. 2. LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL, ORIENTA 3. CANTEROS ESTIMADOS ANGULAR 5701. LINEAL 0.01M.

COLINDANTES: 4. COMPANIA AGROPECUARIA DE CORREDORES S.A.

LINEA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

**Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial**

Colégio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica
31 ENE 1994
ANOTADO

PROPIEDADES DE
COMPANIA AGROPECUARIA DE CORREDORES S.A.

AREA
2000.00 m²

AREA SERV
REGISTRO 168.0258.67

ESCALA
1:1000

SITUADO EN CEIBO
DISTRITO 1º CORREDOR
CANTON 10º CORREDORES
PROVINCIA 6ª PUNTARENAS

FECHA
ENERO 1994

PROPIEDADES DE
COMPANIA AGROPECUARIA DE CORREDORES S.A.

AREA
2000.00 m²

AREA SERV
REGISTRO 168.0258.67

ESCALA
1:1000

SITUADO EN CEIBO
DISTRITO 1º CORREDOR
CANTON 10º CORREDORES
PROVINCIA 6ª PUNTARENAS

FECHA
ENERO 1994

Estudio de Registro

Firefox

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsu...>

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 87141-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 87141 DUPLICADO; HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE TREINTA Y CUATRO TERRENO PARA LA AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CORREDOR CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LOTE-39

SUR : CARRETERA INTERAMERICANA CON 20 MTS

ESTE : LOTE-33

OESTE : LOTE-35

MIDE: DOS MIL METROS CUADRADOS
PLANO:P-0168140-1994

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00015282	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS
OCHENTA Y SEIS COLONES CON NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00823741-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-DIC-2023

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

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 342-19881-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 6015282 000

AFECTA A FINCA: 6-00087141 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-06-2024 a las 08:26 horas

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