

Fecha: 15/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Code plus: 2WFW+WWH Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Biolley, 200m Oeste de la Escuela.
6-PUN 8-Biolley 3-Buenos Aires

Número de Avalúo: 5170167

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 8.094.941,6

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/11/2024

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

Observaciones Generales:
Lote sin construcciones, de forma irregular y con servicios básicos presente en la zona.
Acceso por medio de un callejón de 4m de ancho
Code plus: 2WFW+WWH Buenos Aires, Provincia de Puntarenas.
Los gravámenes indicados en el registro no afectan visiblemente la valoración.

FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

Informe de Avalúo No.: 214-60308025199100-2024-U Liquidez: Media NAS No.: 5170167

Página 1 de 11 © NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC. V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60308025199100-2024-U

NAS No.: 5170167

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	604.122	998.022	860
11	604.101	997.921	858

ÁREA m²: 4.226

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 5.000

COMENTARIOS:
Lote sin construcciones.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

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:

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.
No hay construcciones.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60308025199100-2024-U NAS No.: 5170167

Informe de Avalúo No.: 214-60308025199100-2024-U NAS No.: 5170167

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	PUN, Buenos Aires, Biolley Code plus: 2WFW+WWH Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Biolley, 200m Oeste de la Escuela.		PUN, Buenos Aires, Biolley PUNATRENAS, BUENOS AIRES, BIOLEY.Frente a la escuela de Biolley		PUN, Buenos Aires, Biolley PUNATRENAS, BUENOS AIRES, BIOLEY.200 m oeste de la escuela de Biolley		PUN, Buenos Aires, Biolley PUNATRENAS, BUENOS AIRES, BIOLEY.1175 m al este de la escuela de Biolley	
	Tipo de Información		base de datos		base de datos		base de datos	
	Superficie de Terreno		77 m X 92 m		27 m X 30 m		34 m X 39 m	
	Fecha Consulta		12/11/2024		12/11/2024		12/11/2024	
	Valor Terreno		27.300.000		11.725.000		6.069.000	
	Números de Contacto		nsi		nsi		nsi	
	Valor Unitario del Terreno		3.845		14.000		4.542	
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	4.226 m²	7.099 m²	1,19	823 m²	,58	1.336 m²	,68
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
	Relación Frente/Fondo	4	77	,48	27	,62	34	,59
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
	Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
	CP	1	1	1	1	,35	1	1
				1		1		1
				1		1		1
			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5712		,1259		,4012		
VALORES HOMOLOGADOS		2.196,26		1.762,04		1.822,25		

	1	2	3
Conclusiones:			

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.143.502

	VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.927
--	--

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60308025199100-2024-U

NAS No.: 5170167

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: 9449-1 ELIZABETH CASTRO SUAREZ		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: fevigacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 2212-2000		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1312-0107	TELÉFONO: 2773-3922

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	4.190	1.927	1	1	1	1	1.927	100%	8.074.130
2	36	1.927	,3	0	0	0	578,1	100%	20.811,6
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:	8.094.941,6

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										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
Totales	0		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%	
Totales								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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 8.094.941,6

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° 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
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60308025199100-2024-U

NAS No.: 5170167

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Lote sin construcciones, de forma irregular y con servicios básicos presente en la zona.
Acceso por medio de un callejón de 4m de ancho
Code plus: 2WFW+WWH Buenos Aires, Provincia de Puntarenas.
Los gravámenes indicados en el registro no afectan visiblemente la valoración.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

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

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 8.094.941,6
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 8.094.941,6
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: 8.094.941,6 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Code plus: 2WFW+WWH Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Biolley, 200m Oeste de la Escuela.
PROVINCIA: PUN CANTON: Buenos Aires DISTRITO: Biolley
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: 14/11/2024 VALOR FINAL: 8.094.941,6 MONTO DE LA SOLICITUD: 6.092.201,6
VALOR EN LETRAS: ocho millones noventa y cuatro mil novecientos cuarenta y uno y sesenta centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
COD. EMPRESA: 327
FECHA DEL INFORME: 15/11/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/11/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284

NOMBRE CO-FIRMANTE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
FECHA DEL INFORME: 15/11/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/11/2024
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 6-0211-0284

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

Página 5 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Frente
.....

Foto 4



Descripción: Vista interna del lote
.....

Foto 2



Descripción: Vista interna de la finca
.....

Foto 5



Descripción: Vista interna del lote
.....

Foto 3



Descripción: Vista interna de la finca
.....

Foto 6



Descripción: Vista interna del lote
.....

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Callejón de acceso

Foto 10



Descripción: Servidumbre al oeste

Foto 8



Descripción: Callejón de acceso

Foto 11



Descripción: Vistas de lote y cercas

Foto 9



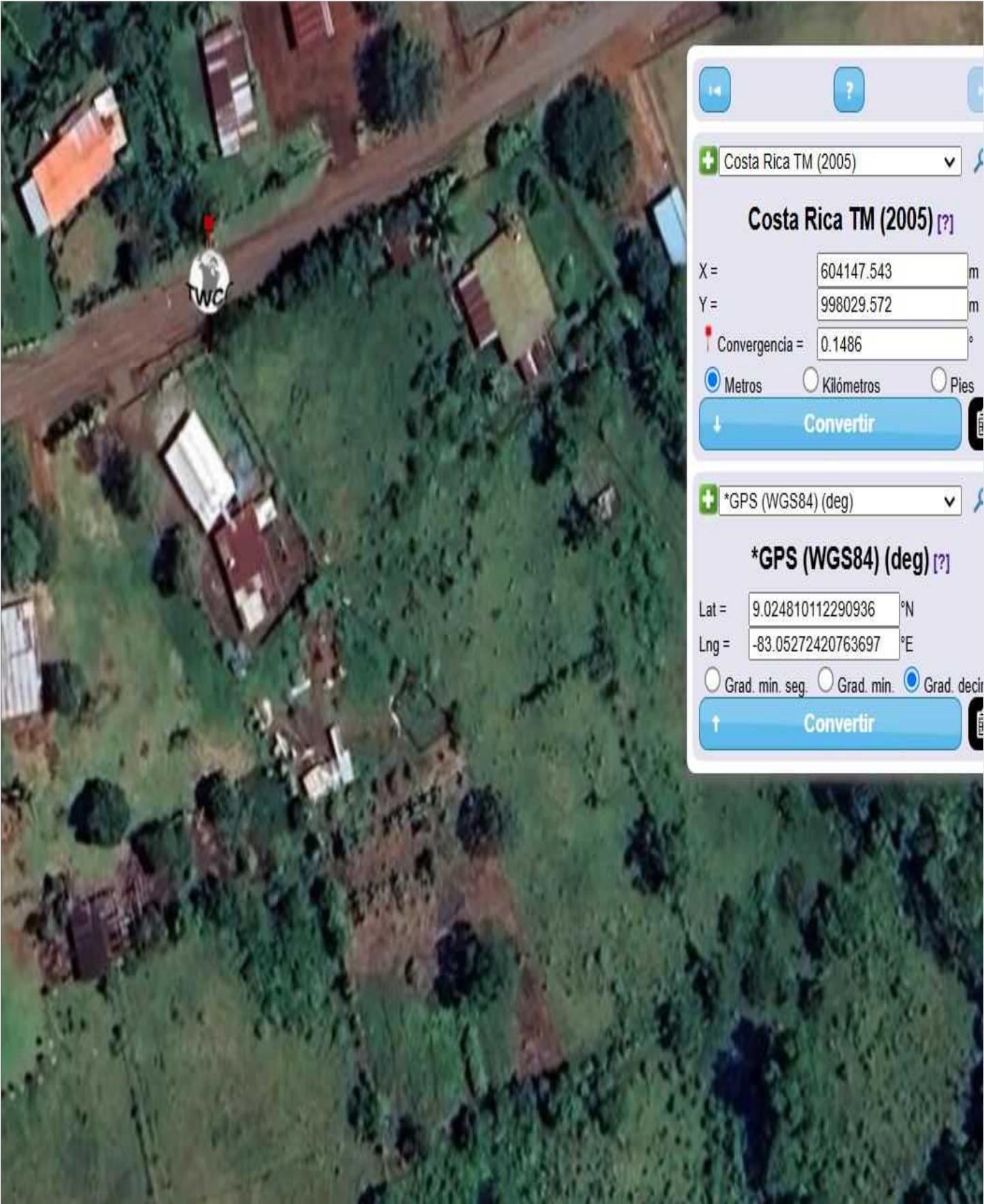
Descripción: Callejón de acceso

Foto 12



Descripción: Callejón de acceso

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
6-2282093-2021

Fecha: 28/05/2021 15:50:30
Registrador: JOSE ANDRES SANCHEZ OVIEDO
4481D618A4E143DEEDB03A834A17A750

Catastro Nacional
2021-38295-C
27/05/2021 10:28:39
Reingreso

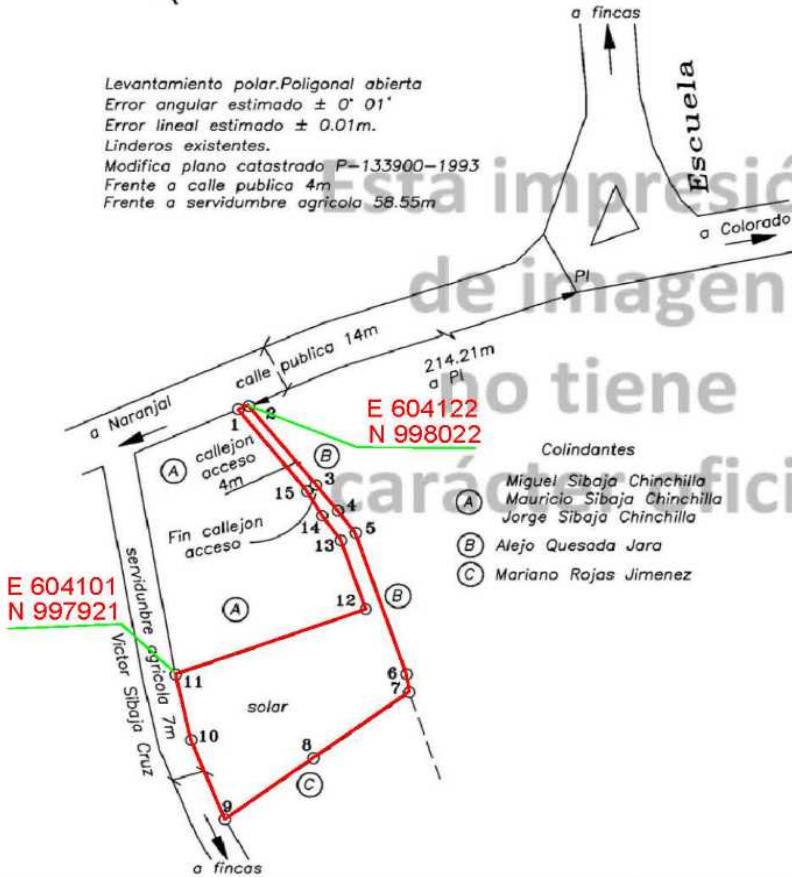
cfia

Contrato 955657
Fecha 26/05/2021
Visado CFIA

entero 407244530

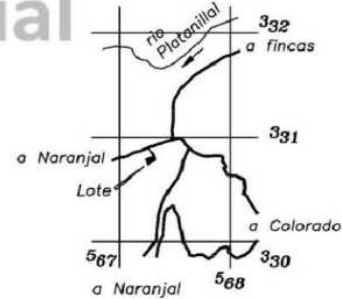


Levantamiento polar. Poligonal abierta
Error angular estimado $\pm 0^{\circ} 01'$
Error lineal estimado $\pm 0.01m$.
Linderos existentes.
Modifica plano catastrado P-133900-1993
Frente a calle publica 4m
Frente a servidumbre agrícola 58.55m



DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	70°47'	4.00
2-3	141°10'	38.88
3-4	141°24'	12.69
4-5	142°46'	10.69
5-6	161°05'	57.29
6-7	172°15'	6.89
7-8	233°58'	43.06
8-9	233°53'	39.74
9-10	338°02'	32.77
10-11	347°15'	25.78
11-12	70°08'	73.44
12-13	341°05'	27.96
13-14	324°24'	11.71
14-15	329°57'	10.89
15-1	321°29'	40.01

Ubicacion Geografica
Hoja Cabagra
escala 1 : 50000



Este plano servirá únicamente para realizar el movimiento registral. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en la subdirección catastral

Area

4226_{m²}

Protocolo
Tomo 22154
Folio 78

Informacion Registro Publico
Es parte del folio real
6 159116-001,002,003
area 8651.68m²

DOUGLAS FABRICIO
ZAMORA PEREIRA (FIRMA)

Firmado digitalmente por DOUGLAS
FABRICIO ZAMORA PEREIRA (FIRMA)
Fecha: 2021.05.25 14:16:12 -06'00'

Escala
1 : 2000

Douglas Zamora Pereira
Ingeniero Topografo IT 24323

Fecha
21-04-2021

Situado en Biolley
Distrito 08 Biolley
Canton 03 Buenos Aires
Provincia 06 Puntarenas

archivo
2279.dwg

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 251991-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 251991 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 8-BIOLLEY CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : MIGUEL SIBAJA CHINCHILLA Y CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE CUATRO METROS, AMBOS EN PARTE

SUR : MARIANA ROJAS JIMÉNEZ

ESTE : ALEJO QUESADA JARA

OESTE : SERVIDUMBRE AGRÍCOLA DE SEIS METROS DE ANCHO DE POR MEDIO CON VÍCTOR SIBAJA CRUZ, CON UN FRENTE A ELLA DE CINCUENTA Y OCHO METROS CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS

MIDE: CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS

PLANO: P-2282093-2021

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

6-00159116 001 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,934,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL DIECINUEVE COLONES CON TREINTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00121441-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-FEB-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 309-19220-01-0906-001

FINCA REFERENCIA 6023534 000

AFECTA A FINCA: 6-00251991 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2018-533544-01-0004-001

INICIA EL: 20-AGO-2018

FINCA REFERENCIA 600159116 001

AFECTA A FINCA: 6-00251991 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-11-2024 a las 13:21 horas

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