

Fecha: 19/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Code Plus: J3W5+34V Cd Neily, Provincia de Puntarenas, Ciudad Neily Barrio Progreso del Colono, 110
6-PUN 1-Corredor 10-Corredores

Número de Avalúo: 5172587

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 62.417.191,77

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/12/2024

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. 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 en sitio y documentación.

Se recomienda actualizar el plano catastrado ya que la medida del vértice 1 al 2 no es igual en plano catastro y la medida en sitio.

EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

FIRMA:



**IVAN
ARROYO
CAMPOS
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
IVAN ARROYO
CAMPOS (FIRMA)
Fecha:
2024.12.23
13:55:58 -06'00'

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.: 214-61001005047400-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5172587

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9734-3 CARLOS GUILLERMO BONILLA RODRIGUEZ CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0523-0223		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:																					
	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: Ciudad Neily DIRECCIÓN EXACTA: Code Plus: J3W5+34V Cd Neily, Provincia de Puntarenas, Ciudad Neily Barrio Progreso del Colono, 110 IDENTIFICADOR PREDIAL: 61001005047400 PLANO DE CATASTRO N°: P-0498655-1983 ÁREA REGISTRADA: 225.99 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Banco Nacional VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No																								
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <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"/> Administración de bienes USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Administración de bienes 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"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Departamento y casa 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:																								
INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 Baja <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"/> Sí <input type="checkbox"/> No																								
	COMENTARIOS: Terreno de regular deseabilidad en Ciudad Neily Centro en Barrio el Progreso. Se considera esta propiedad se ubica en una zona estable en cuanto a compra y venta de propiedades, así como en valores de terrenos. En este informe de avalúo se la construcción de uso residencial 1 departamento y 1 casa de habitación independientes en cuanto a acceso, en cuanto a servicios públicos se desconoce su independencia ya que no se realizaron pruebas a los sistemas mecánico o al sistema eléctrico. Construcción con acabados de regular calidad, con fachada sencilla, esquinero, construido el 100% del terreno.			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%; text-align:center;">De</td> <td style="width:20%; text-align:center;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando</td> <td><input type="checkbox"/> Estable</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> <td></td> </tr> </table>		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input type="checkbox"/> Estable		<input type="checkbox"/> Disminuyendo
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																							
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																									
RANGO DE PRECIOS:																									
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal																							
DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal																							
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input type="checkbox"/> Estable																							
	<input type="checkbox"/> Disminuyendo																								
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	DIMENSIONES: 11,85 X 19,41 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 225,99 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Mapa de Zonas Homogeneas Ministerio Hacienda ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" 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 type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <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: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 8,5 TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95																								
TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: El cuerpo de agua cercano es una quebrada, que se ubica a una distancia de 65 m, al SurOeste de la construcción valorada en este informe de avalúo. La medida del vértice 1 al 2 en sitio es de 11,35 m (Se recomienda actualizar el plano catastrado). 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. 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. SI TIENE GRAVÁMENES: NO AFECTA LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN. NO HAY ANOTACIONES.																								

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001005047400-2024-U

NAS No.: 5172587

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	616.429	956.078	51
3	616.417	956.091	51
4	616.427	956.098	51

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
 Code Plus: J3W5+34V Cd Neily, Provincia de Puntarenas.
 Se recomienda tomar este bien en garantía crediticia.
 La descripción del entorno es basado en lo observado en sitio, en la inspección se verifico que los servicios públicos disponibles e instalados en el terreno valorado son agua potable, electricidad, alumbrado publico, 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 construcción existente.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2014 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 213 m² EDAD EFECTIVA: 10 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 27.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 57 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 27.6 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ESTRUCTURA: Perfil metalico ENTREPISO: Fibrolit 12 mm o similar TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Techo sencillo CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Techo sencillo FACHADA/EXTERIOR: Plana CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Fachada plana
--	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Ceramico SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% en areas visibles TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay AIRE ACONDICIONADO: No hay RED AGUA CALIENTE: No hay 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: Economica Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:												ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pila	Garaje indeper			
PRINCIPAL	2	2	2	2	3	2	1		2	2			
SEGUNDO													
TERCERO													

TOTALES: CUARTOS: 16 RECÁMARAS: 3 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, cielo raso interno, el cielo raso externo requiere mantenimiento, 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 avalúo es según lo observado en sitio el día de la inspección.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001005047400-2024-U

NAS No.: 5172587

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción		Descripción		Descripción	
		Ajustes		Ajustes		Ajustes	
PUN, Corredores, Corredor Code Plus: J3W5+34V Cd Neily, Provincia de Puntarenas, Ciudad Neily Barrio Progreso del Colono, 110 M NE Y 100M SE, terreno esquinero.		Avaluó realizado a Magdalena Quesada Madrigal, finca 6-095256-- por Ing Iván Arroyo, Coordenadas CRTM05; N0956375, E616398		Terreno a la venta para construir, de Henry Hidalgo, Coordenadas CRTM05; N0956752, E616054		Terreno a la venta para construir, de Henry Hidalgo, Coordenadas CRTM05; N0956771, E616060	
Tipo de Información		Base datos		Terreno a la venta		Terreno a la venta	
Superficie de Terreno		11,97 m X 17,94 m		12 m X 18 m		12 m X 18 m	
Fecha Consulta		19/12/2024		18/12/2024		18/12/2024	
Valor Terreno		18.665.234		19.000.000		19.000.000	
Números de Contacto		8898-8829		8661-2345		8661-2345	
Valor Unitario del Terreno		92.788		86.363,64		85.201,79	
Ubicación	3	5	1,0523	3	1	3	1
Dimensiones/Area de la Finca	225,99 m²	201,16 m²	,9619	220 m²	,9911	223 m²	,9956
Servicios 1	1	4	,9139	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	4	,9374	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	1,6430	0,6672	1,3504	0,6667	1,3508	0,6667	1,3508
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	0,2	,2	1	0,2	1	0,2	1
Negociacion	1	1	1	0,97	,97	0,97	,97
Dist. Centro	0,5	0,25	,7937	0,3	,8434	0,3	,8434
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9294		1,0953		1,1002	
VALORES HOMOLOGADOS		86.239,01		94.589,91		93.741,09	

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 donde se ubica la construcción existente.
 La construcción existente esta en un estado de mantenimiento regular, requiere mantenimiento en todos sus sistemas.
 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 en sitio y documentación.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 20.683.283

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 91.523

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61001005047400-2024-U

NAS No.: 5172587

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 La construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en todos los sistemas. 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 en sitio y documentación.
 Se recomienda actualizar el plano catastrado ya que la medida del vértice 1 al 2 no es igual en plano catastro y la medida en sitio.
 EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 20.683.282,77

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 41.733.909

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 62.417.191,77

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 41.733.909

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: 62.417.191,77 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Code Plus: J3W5+34V Cd Neily, Provincia de Puntarenas, Ciudad Neily Barrio Progreso del Colono, 110 M NE Y 100M SE, terreno esquinero.

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: 19/12/2024 **VALOR FINAL:** 62.417.191,77 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 42.388.853,47

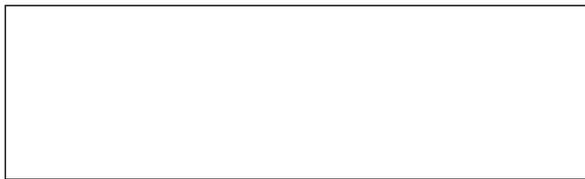
VALOR EN LETRAS: sesenta y dos millones cuatrocientos diecisiete mil ciento noventa y uno y setenta y siete centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:  **IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)** Firmado digitalmente por IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA) Fecha: 2024.12.23 13:56:46 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: IVAN ARROYO CAMPOS **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA **TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #: IC-17832 **REGISTRO #:**

CÓDIGO INSPECTOR: 629 **CÓDIGO INSPECTOR:**

COD. EMPRESA: 319 **COD. EMPRESA:**

FECHA DEL INFORME: 19/12/2024 **FECHA DEL INFORME:**

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/12/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674 **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: Lindero Suroeste frente a calle

Foto 4



Descripción: Area cocina y sala departamento 1

Foto 2



Descripción: Lindero Noroeste en calle y valuador, propiedad llega hasta tapichel fibrolit

Foto 5



Descripción: Area pila departamento 1

Foto 3



Descripción: Lindero Sureste y valuador, fachada lateral construcción

Foto 6



Descripción: Caja breakers departamento 1

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Area garaje departamento 1

Foto 10



Descripción: Cuarto departamento 1

Foto 8



Descripción: Servicio sanitario departamento 1

Foto 11



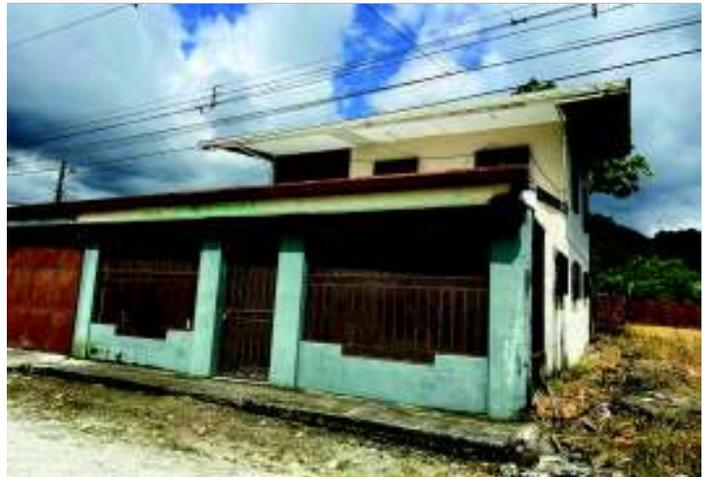
Descripción: Vista de la puerta principal del departamento 1

Foto 9



Descripción: Area pasillo departamento 1

Foto 12



Descripción: Vista frontal y lateral del departamento 2

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Acceso al departamento 2, cielo en mal estado

Foto 16



Descripción: Area cocina y escalera departamento 2

Foto 14



Descripción: Area sala y comedor departamento 2

Foto 17



Descripción: Caja breakers departamento 2

Foto 15



Descripción: Area sala y comedor departamento 2

Foto 18



Descripción: Pila en departamento 2

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Garaje departamento 2

Foto 22



Descripción: Servicio sanitario II planta, en departamento 2

Foto 20



Descripción: Cuarto departamento 2

Foto 23



Descripción: Referencia 1

Foto 21



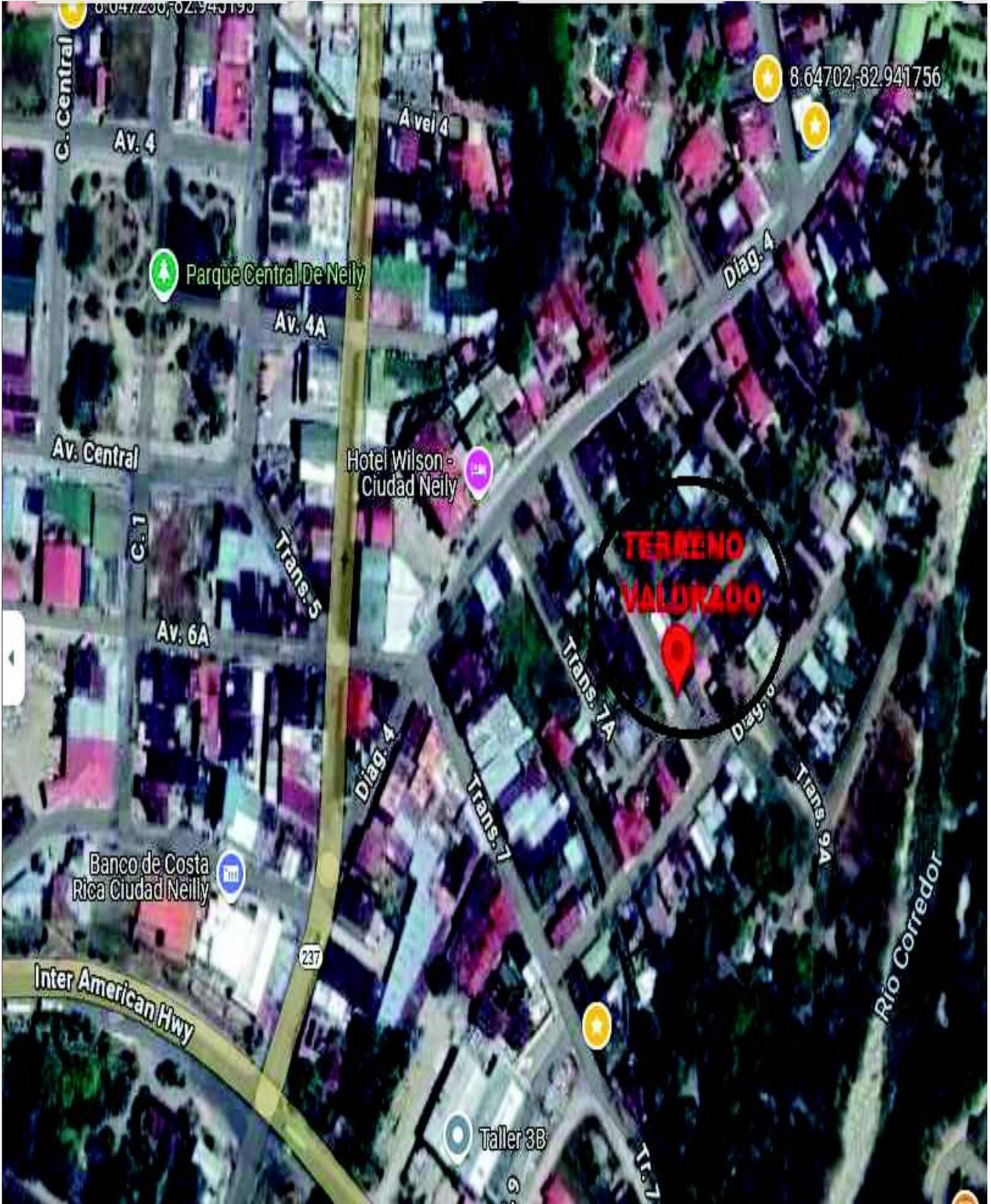
Descripción: Area sala en II planta, departamento 2

Foto 24



Descripción: Referencia 2 y 3

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

491-F*10-1-3*

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
54	200
FECHA	FIRMA
23 MAR. 1983	<i>[Signature]</i>

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano cumple con los requisitos exigidos por la Ley por la que se crea el registro bajo el siguiente número:

P498055-83

11 MAR. 1983
Fecha



LÍNEA	RUMBO	DIST.
1-2	S 46° 22' W	12.23
2-3	N 39° 48' W	14.21
3-4	N 52° 10' E	11.85
4-1	S 40° 55' E	18.18



Esta impresión
de image
no tiene
carácter oficial

COLEGIO FEBRERO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

09 MAR 1983

[Signature]
Avalúo

NOTAS

- TOMAR LAS DISTANCIAS con en metros.
- Cierre Lineal = 0.00m
- Cierre Angular = 0°00'
- Desplazamiento por el de las estaciones
- Hay 10 de que laderas son existentes
- Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del estado para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas y caminos y zonas marítimas - Terrestre, establecidas.



LOCALIZACION
de la "CORREDORA" I G N
ESCALA 1/10,000

PROPIEDAD DE Personas	I T C O	CEDULA No. 4-000-00125-11 1-281-052	SITUADO EN CIUDAD NEILY es parte de:
CARMEN MONTERO BOGANTES		AREA 225.99 m ²	DISTRITO 1ª CORREDORA TONO 2140
<i>Guillermo Allan Estrovo Isentackhe</i> TOMO DE PLANOS Y CATASTRO I T C O 214		Area según Registro 1512146 3878-1,2	CANTON 10ª CORREDORA FOLIO 269 360
PROTOCOLO TOMO 2722	FOLIO 118	ESCALA 1:500	PROVINCIA 6ª Retarreño ASIENTO 1-2
		ARCHIVO No.	FECHA MAR 20-1983

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 50474-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 50474 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 56 984 TERRENO PARA AGRICULTURA
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-CORREDOR CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
 LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 11,85 METROS DE FRENTE Y YADIRA JIMENEZ NU#EZ
 SUR : CALLE PUBLICA CON 19,41 METROS DE FRENTE Y ELADIO VARGAS
 ESTE : YADIRA JIMENEZ NU#EZ Y ELADIO JIMENEZ VARGAS
 OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO:P-0498655-1983

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 50474 Y ADEMAS PROVIENE DE 2140 259 001

VALOR FISCAL: 42,388,853.47 COLONES

PROPIETARIO:
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2024-00532078-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-AGO-2024

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

CITAS: 351-17943-01-0024-001
 CONDIC PROHIB
 AFECTA A FINCA: 6-00050474 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-12-2024 a las 18:47 horas

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