

Fecha: 19/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, Provincia de Puntarenas, Sabalito de 5 Esquinas 190 m Este.
6-PUN 2-Sabalito 8-Coto Brus

Número de Avalúo: 5172590

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 26.219.215

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 para su funcionamiento, en sitio se observo la instalación eléctrica con cables expuestos. 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.
EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

FIRMA:



IVAN
ARROYO
CAMPOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)
Fecha:
2024.12.19
11:32:42 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: IVAN ARROYO CAMPOS

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 6-0318-0674

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60802022376200-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5172590

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: 9828-1 JUAN ARAYA VARGAS			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: iarroyo_c@hotmail.com	
TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0176-0831		TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749 OTRO:			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 8 Coto Brus		DISTRITO: 2 Sabalito LOCALIDAD: Sabalito.		
	DIRECCIÓN EXACTA: Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, Provincia de Puntarenas, Sabalito de 5 Esquinas 190 m Este.				
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60802022376200 PLANO DE CATASTRO N°: P-2001747-2017		ÁREA REGISTRADA: 545 m²		
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2 USO PREDOMINANTE: Comercial OCUPADO POR: Propietario 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: Avalúo No.:		
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☒ Si ☐ No				
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):				
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Comercio DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Taller mecánico				
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:					
ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:					
ÁREA M² PLANO CATASTRO: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No					
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:					
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro		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 ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	COMENTARIOS:		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
	Terreno con una construcción de un taller mecánico, con disponibilidad de agua potable, electricidad y alumbrado publico, la descripción es basada en el entorno. Terreno esquinero en lindero Sur bajo nivel de calle y en lindero Este a nivel de calle, acceso por calle publica de lastre, a 500 m del Centro de Sabalito, de topografía descendiente, el terreno valorado es de forma regular, la medida a esquina, la ubicación congruente con lo indicado en el plano catastrado. Por su ubicación, acceso y condiciones se considera es una propiedad de regular deseabilidad.				
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 19,85 X 22,58 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 545 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: Desendente		☒ Alumbrao ☒ TV por Cable		
	ZONIFICACIÓN: Comercial		ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene		
	FUENTE: Mapa de Zonas Homogéneas del Ministerio Hacienda		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No		MATERIAL: Lastre fino		
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 14 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 menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero			
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
Propiedad se ubica a un radio de 0.5 km del centro de población de Sabalito. No existe riesgo de inundación. Terreno plano, esquinero frente a calle publica, bajo el nivel de calle.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60802022376200-2024-U

NAS No.: 5172590

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	620.056	974.825	918
2	620.055	974.805	918
4	620.030	974.805	919

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, 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 frente el terreno valorado son agua potable, electricidad, alumbrado publico, TV por cable e Internet, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2007 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 150 m² EDAD EFECTIVA: 17 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 22.8 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial CUBIERTA: Lamina ondulada ESTRUCTURA: Perfil metalico ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Sencillo CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo Techo con diseño sencillo FACHADA/EXTERIOR: Plana CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Plana																																																																																										
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☐ ☐ Empastado ☐ ☐ Enchape ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: Lujado y planchado SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Areas visibles TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay AIRE ACONDICIONADO: No hay RED AGUA CALIENTE: No hay GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: 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>Galeron</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td></td><td></td><td>1</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> TOTALES: CUARTOS: 2 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL			NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Galeron					ÁREA	PRINCIPAL	1					1			1						SEGUNDO															TERCERO																																												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Galeron					ÁREA																																																																														
PRINCIPAL	1					1			1																																																																																			
SEGUNDO																																																																																												
TERCERO																																																																																												
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. En sitio hay una construcción existente tipo taller mecánico, Galerón GA01. 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 lo observado en sitio y documentación.																																																																																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60802022376200-2024-U

NAS No.: 5172590

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Coto Brus, Sabalito Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, Provincia de Puntarenas, Sabalito de 5 Esquinas 190 m Este.		Terreno a la venta por Jorge Araya ubicada en los alrededores del terreno valorado. Coordenadas CRTM05:0619946, N0974805		Terreno a la venta por Edgar ubicada en los alrededores del terreno valorado. Coordenadas CRTM05:0620200, N0974550.		Terreno a la venta por Edgar ubicada en los alrededores del terreno valorado coordenadas CRTM05:0620200, N0974550.	
Tipo de Información		Terreno a la venta		Terreno a la venta		Terreno a la venta	
Superficie de Terreno		20,33 m X 38,52 m		10 m X 40 m		9,22 m X 40 m	
Fecha Consulta		18/12/2024		19/12/2024		19/12/2024	
Valor Terreno		25.000.000		12.000.000		120.000.000	
Números de Contacto		8817-9288		8888-0177		8888-0177	
Valor Unitario del Terreno		32.413,97		30.000		31.413,61	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	545 m²	774,45 m²	1,1243	400 m²	,902	382 m²	,8883
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	1	1	1	1	1	1
Relación Frente/Fondo	0,8794	0,5278	1,1855	0,25	1,5208	0,2305	1,5626
Pendiente %	2	2	1	2	1	2	1
Nivel respecto a calle	0	0,2	1,006	0,2	1,006	0,2	1,006
Negociacion	1	0,7	,7	0,7	,7	0,7	,7
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9877		1,0165		1,0286	
VALORES HOMOLOGADOS		32.014,86		30.495,48		32.311,78	

Conclusiones:
Las referencias son terrenos a la venta en la misma Zona que el del terreno valorado esto a la fecha del realizado el avalúo, se realiza homologación de terreno con similares características al terreno valorado en este informe de avalúo. 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): 17.225.815

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 31.607

Informe de Avalúo No.: 214-60802022376200-2024-U

NAS No.: 5172590

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: 9828-1 JUAN ARAYA VARGAS			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: iarroyo_c@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430	IDENTIFICACIÓN N°: 6-0176-0831		TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	545	31.607	1	1	1	1	31.607	100%	17.225.815
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:	17.225.815

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
										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
Galeron	150	105.000	15.750.000	40	17	0,6972	0,819	8.993.400	22,8	59.956
Totales	150		15.750.000	Valor de las Construcciones:						8.993.400

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

26.219.215

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60802022376200-2024-U

NAS No.: 5172590

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Coto Brus, Sabalito Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, Provincia de Puntarenas, Sabalito de 5 Esquinas 190 m Este.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	150 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, Provinc		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 150 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-6080202376200-2024-U

NAS No.: 5172590

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
La construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en todos los sistemas para su funcionamiento, en sitio se observo la instalación eléctrica con cables expuestos. 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.
EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

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

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 17.225.815
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 8.993.400
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 26.219.215
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 8.993.400
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: 26.219.215 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Plus Code: R37R+QG6 Coto Brus, Provincia de Puntarenas, Sabalito de 5 Esquinas 190 m Este.
PROVINCIA: PUN CANTON: Coto Brus DISTRITO: Sabalito
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: 26.219.215 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.528.424,52
VALOR EN LETRAS: veintiséis millones doscientos diecinueve mil doscientos quince
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA:

IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por IVAN ARROYO CAMPOS (FIRMA) Fecha: 2024.12.19 11:33:06 -06'00'

NOMBRE PERITO: IVAN ARROYO CAMPOS
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-17832
CÓDIGO INSPECTOR: 629
COD. EMPRESA: 319
FECHA DEL INFORME: 19/12/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 18/12/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos
☐ Enfoque de Mercado(4-6)
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)
☒ Certificado Catastral 1

☒ Fotos Adicionales 1-6
☒ Fotos Adicionales 7-12
☒ Fotos Adicionales 13-18
☒ Certificado Catastral 2

☐ Fotos Adicionales 19-24
☐ Fotos Adicionales 25 -30
☒ Estudio de Registro

☒ Mapa de Ubicación
☒ Plano Catastro
☐ Anexo Texto

☐ Anexo Imagen 1
☐ Anexo Imagen 2
☐ Anexo Imagen 3

Página 6 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lindero Sur, frente a calle publica

Foto 4



Descripción: Lindero Norte, vista de vertice 5 al 1 y fachada lateral construccion

Foto 2



Descripción: Lindero Oeste, vista desde calle

Foto 5



Descripción: Agua y electricidad instaladas

Foto 3



Descripción: Lindero Este, frente calle publica, fachada principal construccion

Foto 6



Descripción: Fachada lateral y posterior de construccion

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Area galeron cerrada y valuador

Foto 10



Descripción: Area baño y servicio

Foto 8



Descripción: Area galeron abierto

Foto 11



Descripción: Referencia 1

Foto 9



Descripción: Caja brekers principal

Foto 12



Descripción: Referencia 2 y 3

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Vista de la construcción desde vertice 4 al 1

Foto 16



Descripción: Area galeron

Foto 14



Descripción: Area galeron cerrado

Foto 17



Descripción: Valuador frente a construcción

Foto 15



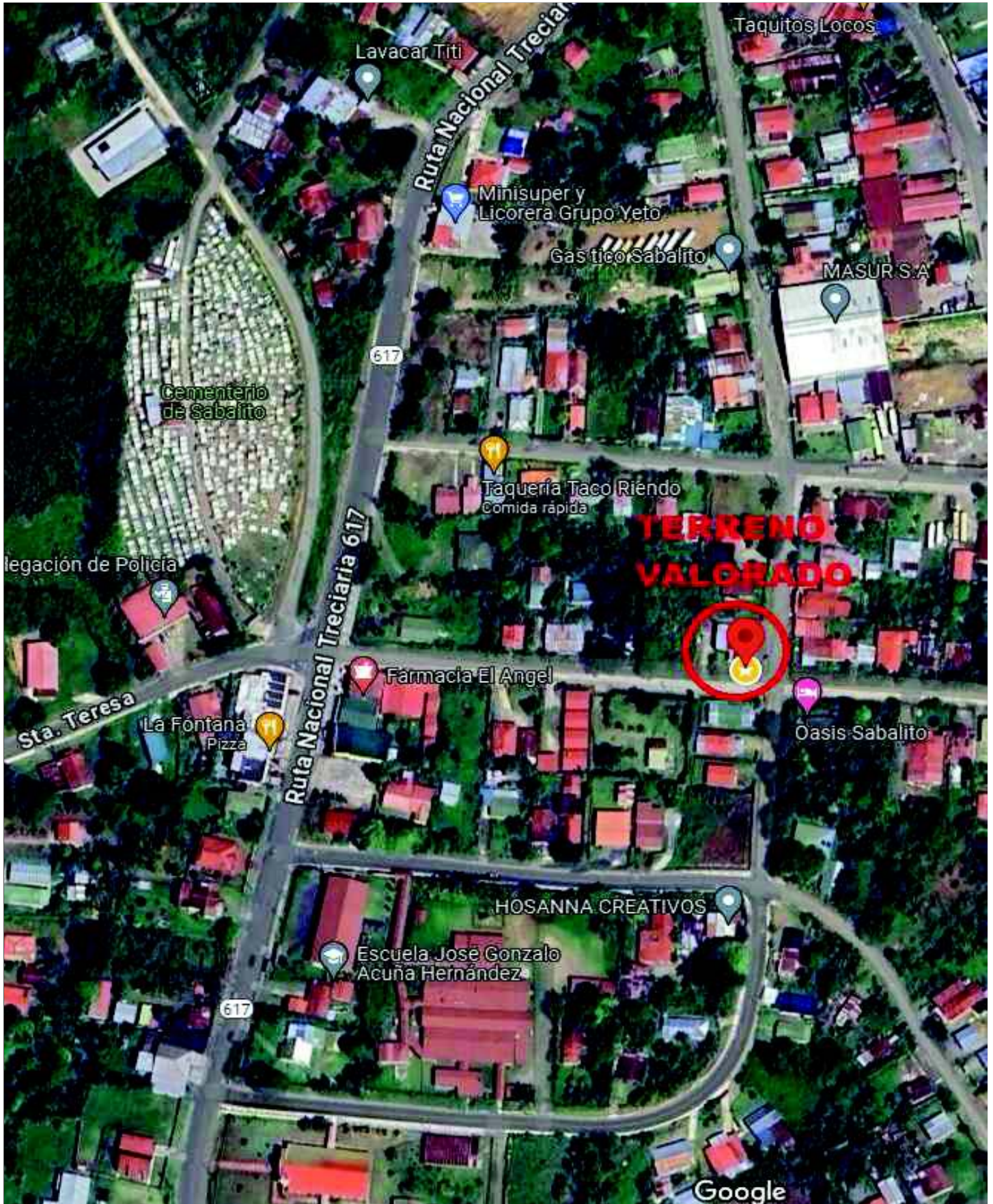
Descripción: Area galeron

Foto 18



Descripción: Galerón

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
6-2001747-2017

Fecha: 19/09/2017 11:21:28
Registrador: EDER ACOSTA BARRIOS
E03AB462AF4B12B824311245655861FF

Catastro Nacional
2017-69031-C
13/09/2017 12:44:44
Reingreso



Contrato 739749
Fecha 12/09/2017
Sellado CFIA

ENTERO 243382960



DERROTERO		
Línea	Azimut	Distancia (m)
1 - 2	185°34'24"	19.85
2 - 3	233°07'24"	3.14
3 - 4	274°59'24"	22.58
4 - 5	5°24'24"	21.95
5 - 1	94°59'24"	24.96

NOTAS

Aspectos técnicos

- Límites existentes.
- Se replantean los vértices 1 y 5.
- Levantamiento polar con radiales a los vértices.
- Poligonal cerrada de 3 estaciones.
- Precisión lineal: ± 0.005 m.
- Precisión angular: $\pm 00^{\circ}00'10''$.
- Modifica el plano catastrado 6-0945159-1988 de la finca folio real matrícula 6-00054395-000 para segregar 545 m².
- Parcela para construir.

Accesos

- Frente a calle pública, del vértice 1 al vértice 4: 45.57 m.

Fraccionamiento

- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro Nacional.

Colindantes

- A: Yadira Chaves Barrantes.
- B: Massiel Nussarah Chiochella Vargas.



INFORMACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL Es Parte de la Finca Folio Real Matrícula 6-00054395-000 ÁREA SEGÚN REGISTRO NACIONAL 977.67 m ²	UBICACIÓN TERRITORIAL Situado en: Barrio La Paz Distrito: 02° Sabalito Cantón: 08° Coto Brus Provincia: 06° Puntarenas	ESCALA 1:1000	CESAR ALBERTO ARAYA FLORES (FIRMA) César Alberto Araya Flores Ingeniero Topógrafo IT-29071 PROTOCOLO Tomo: 20010 Folio: 124
		ÁREA 545 m ²	
	PARA SEGREGACIÓN	FECHA Agosto 2017	

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 223762-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 223762 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y UN PATIO

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABALITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : FINCA MADRE MASSIEL NOSSAHA CHICHILLA VARGAS

SUR : CALLE PUBLICA CON 22.58 METROS

ESTE : CALLE PUBLICA A SABALITO 22.58 METROS

OESTE : YADIRA CHAVES BARRANTES

MIDE: QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:P-2001747-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

6-00054395 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,528,424.52 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO COLONES CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00680313-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-SEP-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 361-15693-01-0847-001

FINCA REFERENCIA 600054395 000

AFECTA A FINCA: 6-00223762 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

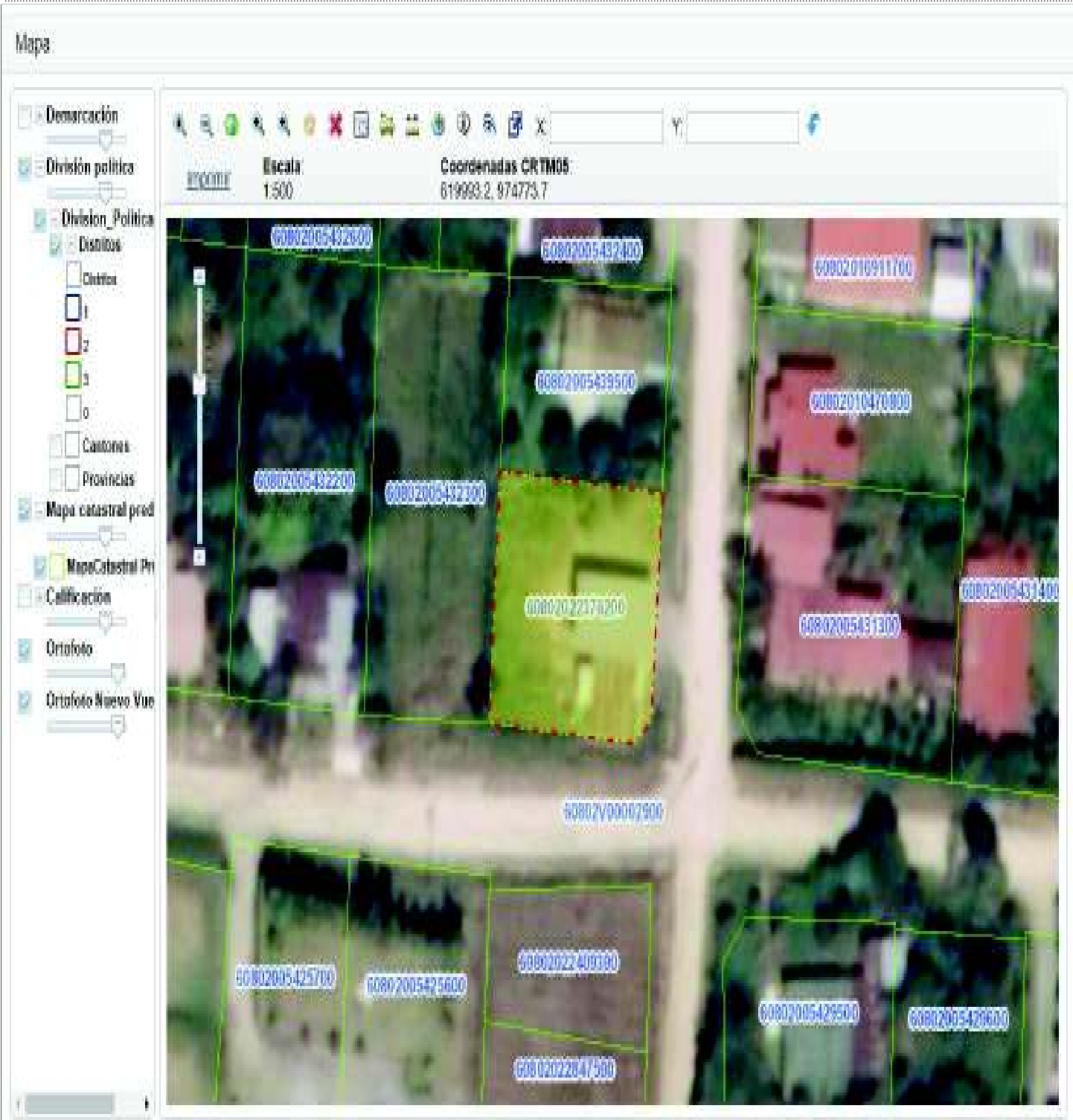
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-12-2024 a las 18:54 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

Certificado Catastral 1

Descripción:
Mapa de zona catastral



Certificado Catastral 2

Descripción:
Información zona catastral

Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	6 - PUNTARENAS														
Cantón	608 - COTO BRUS														
Distrito	60802 - SABALITO														
ID predio	60802022376200														
Número finca	6-0223762-0-0														
Área Plano Catastrado	545 m²														
Área Según Registro	545.0 m²														
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td colspan="2"> ◀ ◀◀ ▶▶ ▶ </td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		◀ ◀◀ ▶▶ ▶							
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
◀ ◀◀ ▶▶ ▶															
Plano	620017472017														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr><tr><td>9 - N</td><td>10 - N</td><td>11 - N</td><td></td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	11 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	11 - N													
Modificaciones	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

