

Fecha: 20/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Urbanizacion Daniel Herrera, Lote 7-F. Plus Code: JW34+82J Mona, Provincia de Puntarenas
6-PUN 1-Golfito 7-Golfito

Número de Avalúo: 5163384

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 30.030.886,22

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 20/08/2024

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

Observaciones Generales:
Se valora una propiedad que colinda a calle publica de asfalto, medianera y con disponibilidad de servicios públicos frente al terreno valorado.
Se recomienda tomar este bien en garantía crediticia, la referencia a punto amarre y coordenadas son congruente en sitio con lo que indica el plano catastrado.
Terreno para con una construcción existente.
Los gravámenes: No afectan el valor final de la propiedad.
No tiene anotaciones

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.: 328-60701012302700-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5163384

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS	
	OFICINA: 328 - Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: GEINIER GRANADOS PEREZ		CORREO: iarroyo_c@hotmail.com		TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749 OTRO:	
CORREO: vkarito@gmail.com		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0305-0566			
TELÉFONO: 506-8553-9535					
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: GEINIER GRANADOS PEREZ		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0305-0566		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 7 Golfito		DISTRITO: 1 Golfito		LOCALIDAD: La Mona
DIRECCIÓN EXACTA: Urbanizacion Daniel Herrera, Lote 7-F, Plus Code: JW34+82J Mona, Provincia de Puntarenas		IDENTIFICADOR PREDIAL: 60701012302700		PLANO DE CATASTRO N°: P-0622202-2000	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Propoetario	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		☒ SI ☐ No		VIGENCIA CONTRATO:	
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 ☒ Cobro Judicial					
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Cobro Judicial					
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	
CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No					
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Casa habitacion			
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 Hasta		
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural		RANGO DE PRECIOS:			
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		VISIÓN DEL MERCADO			
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		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 con una construcción tipo vivienda VC01 o similar, con disponibilidad de agua potable, electricidad y alumbrado publico frente al terreno valorado, la descripción es basada en el entorno. Terreno medianero sobre el nivel de calle, acceso por calle publica de asfalto, en La Mina de Golfito, de topografía plana, el terreno valorado es de forma regular, la medida a esquina en sitio es congruente con lo que indica el plano catastrado, 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: 8 X 21,58 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 172,61 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 homogeneas del Ministerio Hacienda		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☒ Calle Local			
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto			
ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 7 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: Medianero			
COMENTARIOS: 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. Así 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. LOS GRAVÁMENES, NO AFECTA LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60701012302700-2024-U

NAS No.: 5163384

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	599.625	951.409	50
2	599.622	951.400	50
3	599.597	951.411	50

ÁREA m²: 172.61

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus Code: JW34+82J Mona, Provincia de Puntarenas.

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 casa habitación existente.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2001 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 135 m² EDAD EFECTIVA: 23 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 32.4 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 28 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 26.3 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Perfil metalico ondulado ESTRUCTURA: Sistema prefabricado columnas y baldosas ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85	TECHOS: Techo dos aguas CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo Techo sencillo FACHADA/EXTERIOR: Plana CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo Fachada plana											
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ Empastado ☐ ☐ Enchape ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: Ceramico SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Area visible TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay AIRE ACONDICIONADO: No hay RED AGUA CALIENTE: No hay GAS LP: 25 Lbs UBICACIÓN: Dentro De La Edificación	CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Economica 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.	Pila	Garaje			ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1	0	0	1	1			135 m²
SEGUNDO													
TERCERO													
TOTALES: CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL													135 m²
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. TERRENO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EXISTENTE, CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LAS TIPOLOGÍAS VC01-VC02, POR LO QUE SE TOMÓ COMO REFERENCIA EL VALOR PUBLICADO EN EL MANUAL DE VALORES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LA O.N.T DEL AÑO 2023, EL VALOR MOSTRADO CONTEMPLA LOS COSTOS DIRECTOS (MANO DE OBRA, MATERIALES, CARGAS SOCIALES) Y COSTOS INDIRECTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (PLANOS, TRAMITOLIGÍA, UTILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSTRUCTOR).													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 328-60701012302700-2024-U				NAS No.: 5163384							
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, Golfito, Golfito Urbanizacion Daniel Herrera, Lote 7-F. Plus Code: JW34+82J Mona, Provincia de Puntarenas		Terreno a la venta por Grupo Mutual, coordenadas CRTM05: E599705, N0951316			Terreno a la venta, propiedad Miley, CRTM05: E599795, N0951610			Terreno a la venta, propiedad Margarita Araya, CRTM05: E599511, N0951352		
	Tipo de Información		Terreno a la venta			Terreno a la venta			Terreno a la venta		
	Superficie de Terreno		8,2 m X 21,28 m			8 m X 22,5 m			10 m X 25 m		
	Fecha Consulta		20/08/2024			20/08/2024			20/08/2024		
	Valor Terreno		5.091.900			6.300.000			7.500.000		
	Números de Contacto		2435-2039			8603-2120			2775-1498		
	Valor Unitario del Terreno		30.000			35.000			30.000		
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1			
	Dimensiones/Area de la Finca	172,61 m²	169,73 m²	,9944	180 m²	1,0141	250 m²	1,1314			
	Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1			
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1			
	Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1			
	Relación Frente/Fondo	0,3707	0,3853	,9872	0,3555	1,014	0,4	,975			
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1			
	Nivel respecto a calle	0,2	0,2	1	0,2	1	0,2	1			
	Negociacion	1	0,95	,95	0,95	,95	0,95	,95			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9326		,9769		1,048				
VALORES HOMOLOGADOS		27.977,64		34.190,89		31.438,78					
Conclusiones: 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 casa habitación existente. Las referencias son terrenos a la venta en la misma urbanización a la fecha de la inspección. La casa de habitación existente esta en un estado considerado bueno, esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 5.385.777											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 31.202											
Página 3 de 16											
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.											
V21.01.01											

Informe de Avalúo No.: 328-60701012302700-2024-U

NAS No.: 5163384

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS	
	OFICINA: 328 - Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674	
	CLIENTE: GEINIER GRANADOS PEREZ			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: vkarito@gmail.com			CORREO: iarroyo_c@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-8553-9535	IDENTIFICACIÓN N°: 6-0305-0566		TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749	OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

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	172,61	31.202	1	1	1	1	31.202	100%	5.385.777,22	
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:	5.385.777,22	

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
Casa VC01	107	300.000	32.100.000	50	23	0,6642	0,9748	20.783.573	32,4	194.239
Corredor	28	210.000	5.880.000	40	18	0,6737	0,9748	3.861.536	26,3	137.912
Totales	135		37.980.000						Valor de las Construcciones:	24.645.109

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: 30.030.886,22

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.: 328-60701012302700-2024-U

NAS No.: 5163384

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, Golfito, Golfito Urbanizacion Daniel Herrera, Lote 7-F. Plus Code: JW34+82J Mona, Provincia de Puntarenas							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	135 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Urbanizacion Daniel Herrera, Lote 7-F. Plu		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: 135 m²

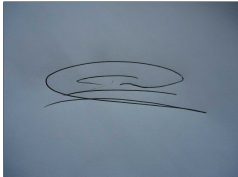
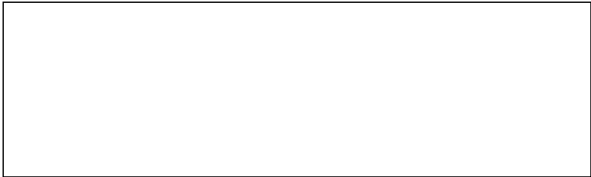
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60701012302700-2024-U

NAS No.: 5163384

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se valora una propiedad que colinda a calle publica de asfalto, medianera y con disponibilidad de servicios públicos frente al terreno valorado. Se recomienda tomar este bien en garantía crediticia, la referencia a punto amarre y coordenadas son congruente en sitio con lo que indica el plano catastrado. Terreno para con una construcción existente. Los gravámenes: No afectan el valor final de la propiedad. No tiene anotaciones			
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: 5.385.777,22 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 24.645.109 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 30.030.886,22 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 24.645.109 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 30.030.886,22 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado			
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Urbanizacion Daniel Herrera, Lote 7-F. Plus Code: JW34+82J Mona, Provincia de Puntarenas			
	PROVINCIA: PUN CANTON: Golfito DISTRITO: Golfito			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 20/08/2024 VALOR FINAL: 30.030.886,22 MONTO DE LA SOLICITUD: 36.786.000			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: treinta millones treinta mil ochocientos ochenta y seis y veintidós centavos			
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)	
				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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:	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	REGISTRO #: IC-17832		REGISTRO #:	
	CÓDIGO INSPECTOR: 629		CÓDIGO INSPECTOR:	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	COD. EMPRESA: 319		FECHA DEL INFORME:	
	FECHA DEL INFORME: 20/08/2024		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No	
	FECHA DE INSPECCIÓN: 20/08/2024		FECHA DE INSPECCIÓN:	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)	
	ANEXOS:			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	☒ 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			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	☐ 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: Entorno frente a la propiedad

Foto 4



Descripción: Patio trasero y lindero Oeste

Foto 2



Descripción: Entorno frente a la propiedad

Foto 5



Descripción: Patio trasero

Foto 3



Descripción: Fachada principal de la propiedad

Foto 6



Descripción: Garaje

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Corredor y acceso a la casa

Foto 10



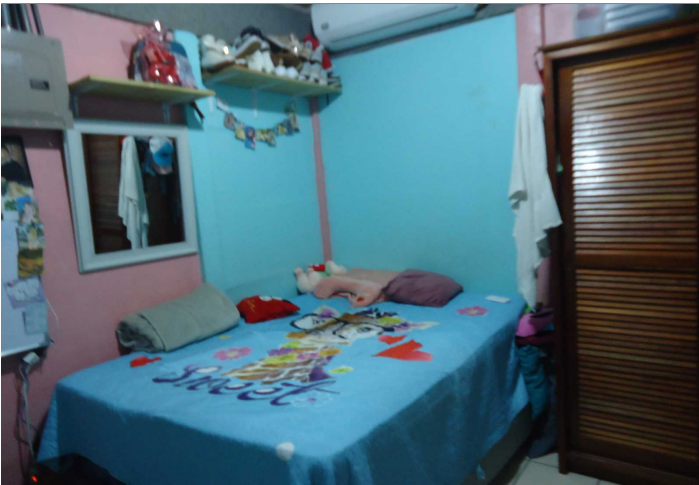
Descripción: Cuarto 1

Foto 8



Descripción: Comedor y cocina

Foto 11



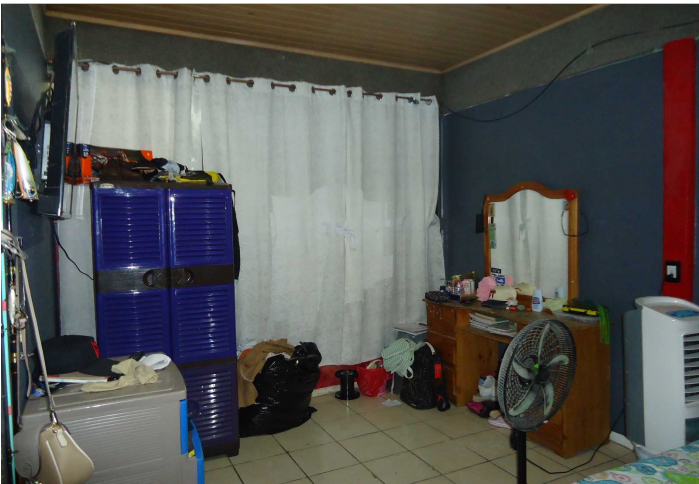
Descripción: Cuarto 2

Foto 9



Descripción: Sala

Foto 12



Descripción: Cuarto 3

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



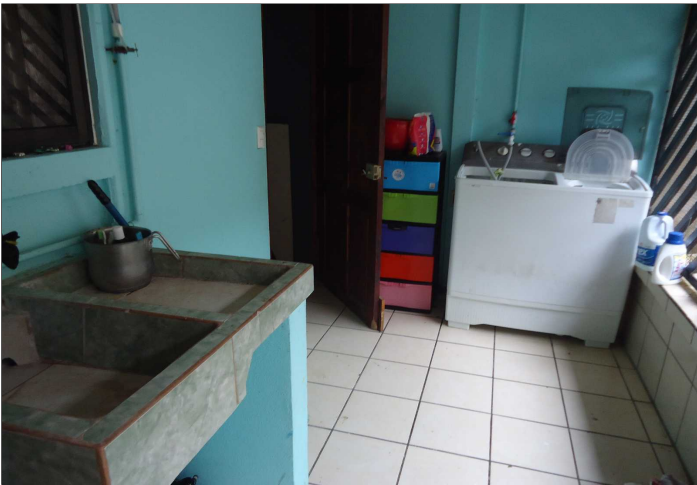
Descripción: Caja breakers

Foto 16



Descripción: Referencia 1

Foto 14



Descripción: Area pila

Foto 17



Descripción: Referencia 2

Foto 15



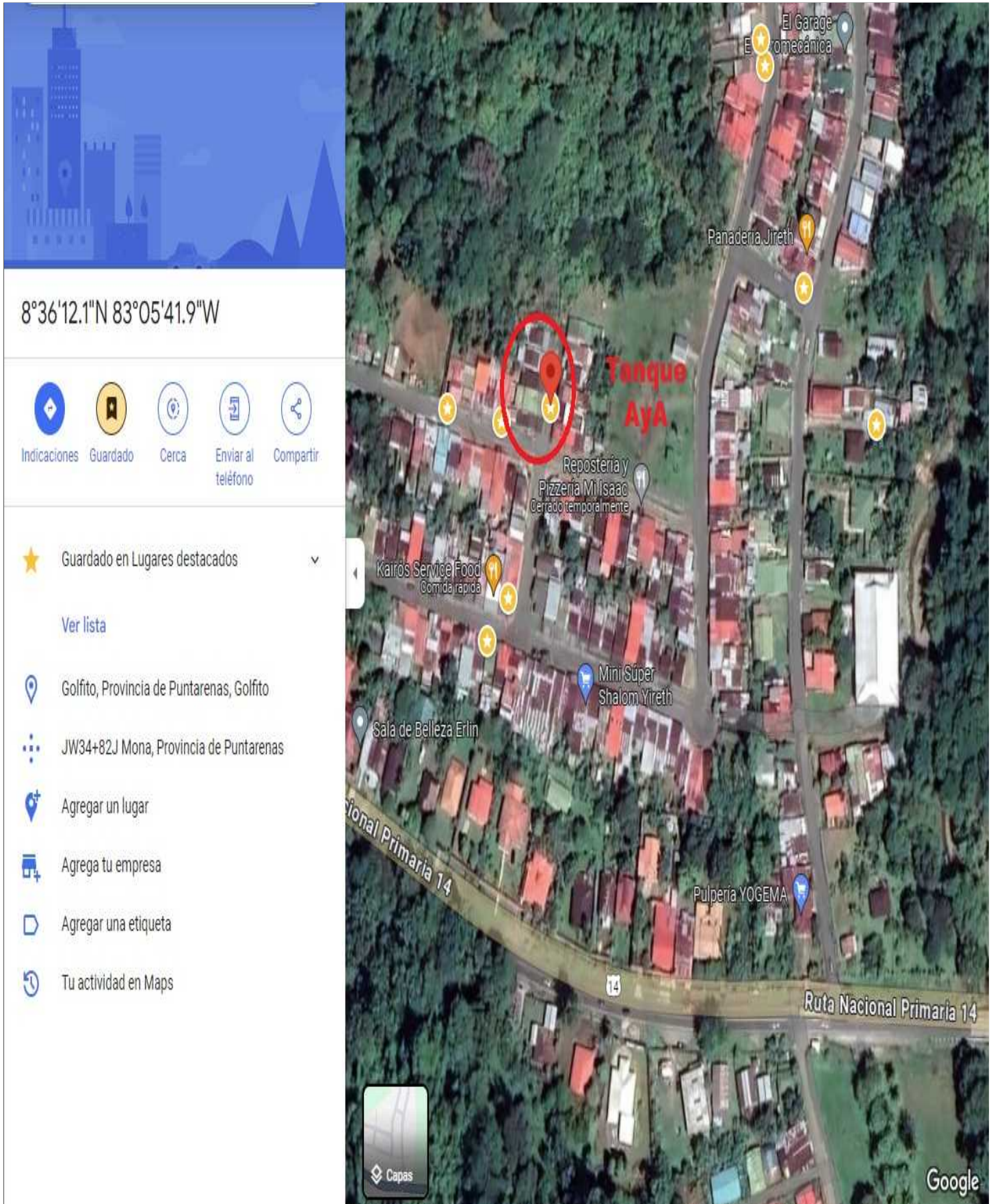
Descripción: Area baño y servicio

Foto 18



Descripción: Referencia 3

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

185-2-7-1-14

CATASTRO NACIONAL
74 191
RUSLO - DRAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2000

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
P-622202-2000
04 ABR 2000
Fecha: _____ Firma Autorizada: _____

10 COLONES
20 COLONES
50 COLONES
100 COLONES

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	185°12'	8.00m
2-3	285°12'	21.58m
3-4	15°12'	8.00m
4-1	105°12'	21.58m

UBICACION
HOJA GOLFITO 3541 1
ESCALA 1:50000

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONO CERRADO.
ERROR DE CIERRE ANGULAR: 00° 00' 25"
ERROR DE CIERRE LINEAL: 0.02m
DOY FE QUE LAS CALLES QUE INDICO COMO ACCESO EXISTEN EN LA REALIDAD.
DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO LOS VERTICES QUEDARON CLARAMENTE AMOJONADOS.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO P-451751-B2 EN SU UBICACION Y DOY FE DE QUE NO SE AFECTA NI TRASLAPA NINGUNA FINCA.
LOS COLINDANTES SF, BF Y BF SON PROPIEDAD DE URBANIZADORA EL TRIANGULO DEL NORTE S.A.

PROPIEDAD DE:
URBANIZADORA EL TRIANGULO DEL NORTE S.A.
CEDULA JURIDICA N° 3-101-130542

SITUADO EN: LA MONA.
DISTRITO: 1° GOLFITO
CANTON: 7° GOLFITO.
PROVINCIA: 6° PUNTARENAS.

AREA: 172.61m²
AREA SEGUN REGISTRO: 79648.93 m²

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
PARTE DE FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL MATRICULA NUMERO 6078900-000

ESCALA: 1:500
PROTOCOLO TOMO: 9969
FOLIOS: 78 al 82
FECHA: JUNIO 1999
ARCHIVO: 77

Estudio de Registro

Firefox

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 123027—000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 123027 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA, BLOQUE F, LOTE 7-F
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GOLFITO CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LOTE 8-F

SUR : LOTE 6-F

ESTE : CALLE SEGUNDA

OESTE : LOTE 5-F

MIDE: CIENTO SETENTA Y DOS METROS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0622202-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00076900	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 61,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GEINIER GRANADOS PEREZ

CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0566

ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00179331-02

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-AGO-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-857190-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 24-000193-1201-CJ

MONTO: TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO CATORCE
COLONES CON TREINTA Y DOS CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 6-00123027 -000

INICIA EL: 16 DE FEBRERO DE 2024

FINALIZA EL: 16 DE FEBRERO DE 2034

Anexo Imagen 1

Descripción:
Estudio registro 2 de 2

Firefox
https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsu...

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 38,726,114.32
DEMANDADO
GEINIER GRANADOS PEREZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0566
MONTO: 38,726,114.32
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2017-273725-01-0001-001
INICIA EL: 18-ABR-2017
FINALIZA EL: 18-ABR-2047
AECTA A FINCA: 6-00123027 -000
MONTO: CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL
MOMENTO DE SU FORMALIZACION
INICIA: 18 DE ABRIL DE 2017
VENCE: 18 DE ABRIL DE 2047
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA SE REALIZARA DE ACUERDO CON LOS TERMINOS Y
CONDICIONES PACTADOS EN EL CONTRATO DE PRESTAMO MERCANTIL RESPECTIVO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
GEINIER GRANADOS PEREZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0566
ESTADO CIVIL: SOLTERO
DEUDOR
KAREN DE LOS ANGELES VARGAS PITTI
CEDULA IDENTIDAD 6-0359-0227
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-08-2024 a las 14:39 horas
Imprimir Regresar Continuar

2 de 2
20/8/2024, 14:40

Descripción:
Mapa zona catastral

Certificado Catastral 2

Descripción:
Información zona catastral

Información

DatosColindantesAfectacionesPlano

Provincia6 - PUNTARENAS
Cantón607 - GOLFITO
Distrito60701 - GOLFITO
ID predio60701012302700
Número finca6-0123027-0-0
Área Plano
Catastrado172.61 m²
Área Según
Registro172.61 m²
Cautelar

Tomo-Asiento

Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados



Plano606222022000
ABRE0
Relación1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N